



COMUNE DI TEGGIANO

Provincia di Salerno

PUC

Piano Urbanistico Comunale

L.R. n.16/2004

N.T.A.

Norme tecniche di Attuazione

Elaborato prodotto a seguito delle osservazioni accolte e recepimento delle prescrizioni della Provincia e del DD della Regione Campania n. 64 del 13.06.18 di approvazione della V.I.

R.U.P.

R.T.P.

arch. Maurizio ZITO coordinatore tecnico
prof. arch. Teresa BOCCIA cons. scientifico
arch. Antonio ABALSAMO
arch. Gerardo DELLA PORTA
ing. Mario GIMIGLIANO
ing. Felice RUSSO

Collaborazioni:

arch. Iride CORBO

settembre 2018

Le presenti NTA sono state rielaborate a seguito dell'istruttoria delle Osservazioni pervenute; per effetto dell'accoglimento di alcune Osservazioni, pertanto, alcune parti delle stesse NTA sono state eliminate (riportate barrate – es.: ~~AAA~~), altre sono state aggiunte (*evidenziate in rosso*). Infine, per il recepimento di alcune Osservazioni/prescrizioni da parte della Provincia di Salerno, alcune parti delle NTA vengono aggiunte (*evidenziate in rosso e grassetto*) o eliminate (~~in rosso e barrate~~).

Ed ancora, per effetto del recepimento di ulteriori Osservazioni/prescrizioni da parte della Provincia di Salerno, alcune parti delle NTA vengono aggiunte (*evidenziate in rosso, grassetto e corsivo*) o eliminate (~~in rosso, corsivo e barrate~~).

Infine, a seguito delle Prescrizioni contenute Decreto n. 33 del registro generale della Provincia di Salerno (Dichiarazione di Coerenza del PUC con il PTCP della Provincia di Salerno), sono state apportate ulteriori modifiche alle presenti NTA, *evidenziate con questo colore ed in corsivo*.

Inoltre, a seguito del D.D. n. 64 del 13/06/2018 della Regione Campania avente ad oggetto: Provvedimento di Valutazione di Incidenza relativo al PUC – Proponente: Comune di Teggiano (SA) CUP 8207, con prescrizioni sono state apportate delle modifiche alle NTA che sono aggiunte (*evidenziate in rosso, grassetto e sottolineatura*)

COMUNE DI TEGGIANO (SA)

PIANO URBANISTICO COMUNALE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I – NORME GENERALI

art. 1 - Natura e contenuti del piano urbanistico comunale	7
Art. 1 bis – Termini, Grandezze e Indici Urbanistico edilizi	8
art. 2 - Efficacia e finalità delle norme.....	22
art. 3 - Campo di applicazione del P.U.C.....	23
art. 4 - Contenuti del P.U.C.	24
art. 5 - Elaborati del P.U.C.....	25
art. 6 - Trasformazione urbanistica ed edilizia	27
art. 7 - Strumenti di attuazione del PUC	28
art. 8 – Misure di salvaguardia.....	30

TITOLO II – DISCIPLINA DELL'USO E DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE DEL TERRITORIO

art. 9 - Disciplina dell'uso e delle trasformazioni fisiche del territorio.....	31
art. 10 - Interventi a scala territoriale ed urbana.....	31

CAPO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI A SCALA EDILIZIA.....

art. 11 - Interventi a scala edilizia	34
---	----

Sezione I – Interventi di Conservazione.....

art. 12 – L'edificato di antica formazione	37
--	----

art. 12.1 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi	37
---	----

art. 12.2 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici.....	38
art. 12.3 - Destinazioni d'uso.....	40
art. 12.4 - Mutamenti di destinazione d'uso.....	42
art. 12.5 - Criteri di intervento sul patrimonio edilizio storico.....	42
art. 12.6 - L'area di "verde di riqualificazione a servizio del centro storico"	47
art. 13. Edifici isolati di interesse storico/architettonico/documentario.....	48
art. 13.1 - Destinazioni d'uso.....	49
art. 13.2 - Mutamenti di destinazione d'uso.....	49
art. 13.3 - Condizioni alla trasformazione	50
Sezione II – Interventi di Trasformazione.....	51
art. 14 - Le trasformazioni ammissibili nei "Tessuti consolidati o in via di consolidamento da riqualificare".....	51
art 14.1 Regole insediative – Criteri ed indirizzi.....	51
art. 14.2 Disciplina degli interventi – parametri urbanistici.....	52
art. 14.3 Modalità di attuazione degli interventi di ampliamento	53
art. 14.4 - Destinazioni d'uso compatibili all'interno dei Tessuti consolidati o in via di consolidamento	57
art. 14.5 - Dotazione di Standard	58
art. 14.6 - Condizioni alla trasformazione	59
art.15 - Nuova edificazione nei lotti liberi interclusi tra i tessuti in via di consolidamento....	59
art. 16 - Nuova edificazione nelle zone identificate quali "Aree suscettibili di trasformazione"	60
art. 16.1 – I comparti attuativi.....	60
art. 16.2 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi	62
art. 16.3 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici.....	62
art. 16.4 - Destinazioni d'uso.....	63
art. 16.5 - Dotazione di Standard	64
art. 16.6 - Condizioni alla trasformazione	64
art. 17 - Insediamenti produttivi.....	65

art.18 - Aree produttive interne all'edificato – isolate o monofunzionali o congiunte alla residenza.....	65
art. 18.1 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi	66
art.18.2 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici.....	67
art. 18,3 - Destinazioni d'uso.....	67
art. 18.4 - Mutamento di destinazione d'uso.....	68
art. 18.5 - Dotazione di Standard	69
art. 18.6 - Condizioni alla trasformazione	69
art. 19 – Zona artigianale/industriale in fase di attuazione e di nuovo impianto.....	70
art. 19.1 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi	70
art. 19.2 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici.....	71
art. 19.3 - Destinazioni d'uso.....	72
art. 19.4 - Dotazione di Standard	72
CAPO III – SISTEMA NATURALE E RURALE.....	73
art. 20 – Disciplina del Sistema Naturale e Rurale.....	73
art. 21 – Definizione delle destinazioni d'uso ammesse nel Territorio Rurale.....	76
art. 22 – Sistema della pianura – Aree agricole ordinarie.....	77
art. 22.1 - Intervento diretto.....	78
art. 22.1.1 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente	78
art. 22.1.1.1 - Edifici a prevalente uso residenziale.....	79
art. 22.1.1.2 - Edifici a destinazione non residenziale.....	80
art. 22.2 - Interventi subordinati all'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale con valore di Piano Urbanistico Attuativo.....	81
art. 23 - Definizione delle destinazioni d'uso ammesse nelle Zone agricole ordinarie	84
art. 23. 1 - Mutamento delle destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente compresi gli edifici in corso di costruzione.....	85
art. 24 – Ulteriori interventi ammissibili nelle Zone agricole ordinarie.....	86
art. 25 – Sistema della pianura - Aree agricole di pregio.....	87
art. 25.1 - Mutamento delle destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente	89

art. 25.2 – Ulteriori interventi ammissibili nelle Zone agricole di pregio	90
art. 26 - Sistema della collina e della montagna	91
art. 27 - Serre temporanee e serre con copertura stagionale con le caratteristiche dei manufatti precari.....	95
art. 28 - Insediamenti produttivi agricoli	96
CAPO IV – SISTEMA FUNZIONALE.....	99
art. 29 – Disciplina del Sistema Funzionale	99
art. 29.1 – infrastrutture viarie	99
art. 29.1.1 - Obiettivi del Piano.....	99
art. 29.1.2 - Regole insediative - Criteri ed indirizzi	99
art. 29.1.3 - Disciplina degli interventi	101
art. 29.1.4 - Condizioni alla trasformazione.....	105
art. 30 – Il sistema dei servizi puntuali.....	105
art. 30.1 - Obiettivi del Piano.....	105
art. 30.2 - Regole insediative - Criteri e indirizzi	106
art. 30.3 - Disciplina degli interventi	107
art. 31 – Il sistema dei servizi a rete	110
art. 31.1 Obiettivi del Piano.....	110
CAPO V – INVARIANTI STRUTTURALI E ZONE DI TUTELA	112
art. 32 - Invarianti Strutturali	112
art. 33 - Aree di rispetto e vincolo	113
art. 34 – Aree boscate ed altri elementi a prevalente naturalità	114
art. 35 – Riserva Naturale Regionale del Fiume Sele-Tanagro.....	114
art. 36 – Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.....	115
art. 37 – Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS)	115
art. 38 - Corsi d'acqua e relative fasce fluviali.....	116
art. 39 - Aree archeologiche	117

TITOLO III – TUTELA DELL’INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO.....	119
CAPO I – FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI	119
art. 40 - Attitudine alla trasformazione dei suoli	119
art. 41 – Condizioni alle trasformazioni.....	119
TITOLO IV - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE.....	123
art. 42 – Norme	123
art. 43 – Ambiti di intervento.....	123
art. 44 – Disciplina della perequazione	123
art. 45 – Efficacia.....	124
art. 46 – I parametri urbanistico edilizi nelle aree di trasformazione – parte descrittiva delle schede norma	124

TITOLO I – NORME GENERALI

art. 1 - Natura e contenuti del piano urbanistico comunale

La Legge Regionale n.16 del 2004 attribuisce ai Comuni la responsabilità di attivare il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate.

Ai sensi della L.R.16/2004, la nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:

- **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, al riassetto e allo sviluppo del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- **Atti di Programmazione degli Interventi (API)** che, in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, disciplinano gli interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione del territorio da realizzare nell’arco di tre anni;
- **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)** che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l’attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;
- **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** che individua le condizioni necessarie per garantire la sostenibilità ambientale del PUC e si configura come un processo che accompagna la pianificazione urbanistica comunale dalla definizione delle scelte fino all’attuazione degli interventi.

In particolare costituiscono contenuti del PUC:

- l'individuazione e la valutazione della consistenza, delle caratteristiche e della vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche;
- l'individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
- la definizione delle condizioni di sostenibilità degli interventi di trasformazione;
- la determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- la suddivisione del territorio comunale in ambiti unitari e l'indicazione, per ciascun tipo di ambito, delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;
- la disciplina del sistema della mobilità;- la definizione delle trasformazioni che possono essere attuate attraverso interventi diretti, in conformità con la disciplina generale del RUEC, e di quelli sottoposti ad API e ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

Art. 1 bis – Termini, Grandezze e Indici Urbanistico edilizi

Definizioni di categorie edilizie

Gli interventi e le opere edilizie consentite dal PUC e dai relativi PUA sono sottoposte alla disciplina del presente R.U.E.C. Si adottano, pertanto, le seguenti definizioni:

- **per costruzioni** s'intendono le opere edilizie realizzate, entro e/o fuori terra, che risultino ancorate al terreno, non rientrino nella categoria delle cose mobili secondo il Codice della Strada, e costituiscano costruzioni aggiuntive o sostitutive rispetto all'originario stato del suolo e dei luoghi, quali edificazioni in genere, nonché quant'altro comporti la realizzazione di manufatti;
- **per trasformazioni** s'intendono le azioni costruttive volte a realizzare nuova edificazione di manufatti edilizi, infrastrutturali e di opere in generale, per cui l'ambiente fisico viene ad essere modificato rispetto a quello preesistente, ivi comprese le lottizzazioni del suolo;
- **per riqualificazione** s'intendono le azioni atte a conservare con adeguamenti funzionali, strutturali e morfologici gli elementi costruiti e quelli ambientali esistenti.

Per le costruzioni edilizie si definiscono:

- **piano**, lo spazio delimitato dalle pareti di facciata compreso tra gli estradossi di due solai contigui, che può essere:
 - a) *fuori terra* quando il pavimento risulta a quota uguale o superiore rispetto alle sistemazioni esterne circostanti l'edificio. Sono assimilati ai piani terra, i piani o porzioni di piani il cui pavimento si trovi a una quota ribassata al massimo di mt. 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante, nonché quelli che hanno il pavimento ad una quota

max di mt. 0,50 dal terreno sistemato;

b) *interrato* quando l'estradosso del solaio di calpestio risulta ad una quota inferiore a quella più bassa delle sistemazioni esterne. Si considerano interrati anche i piani ai quali si accede dall'esterno con rampe, sia veicolari che pedonali, di larghezza strettamente necessaria all'uso;

c) *seminterrato* quando non si verifica nessuna delle condizioni di cui ai punti a) e b).

- **facciata**, la proiezione ortogonale su un piano verticale della parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane o dalla linea di gronda nelle coperture a falde;
- **fronte**, la proiezione ortogonale sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale o protettiva;
- **unità immobiliare**, un complesso edilizio costituito da vani, vani accessori e superfici pertinenziali balconate o terrazzate, funzionalmente autonomo, con ingresso (o ingressi) indipendente a esclusivo servizio dell'unità immobiliare;
- **loggia**, lo spazio coperto dell'edificio, non ubicato al piano terreno, chiuso da una o più pareti, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare;
- **porticato**, lo spazio coperto, ubicato al piano terreno, del fabbricato di cui è pertinenza, delimitato da pareti, pilastri o colonne, i cui lati chiusi non superino il 70% del perimetro del porticato stesso;
- **terrazzo**, lo spazio coperto o scoperto ubicato non al piano terra di un edificio, aperto su almeno due lati, costituente estensione e pertinenza dell'edificio stesso;
- **balcone**, la parte di solaio aggettante rispetto al filo dell'edificio, di pertinenza dell'unità immobiliare ed aperto su due o tre lati;
- **chiostro**, lo spazio coperto, aperto verso il cortile interno e ubicato allo stesso livello di quest'ultimo, che lo attornia su tutti i suoi lati;
- **tettoia**, manufatto costituito da struttura aperta o chiusa nel limite massimo del 50% del suo perimetro e avente copertura a una o più falde inclinate, con sporti non superiori a 1,80 ml. In orizzontale. Detto manufatto è in ogni caso soggetto al rispetto delle norme in materia di

distanza ed al rispetto del rapporto di copertura;

- **spazi interni scoperti** sono:
 - a) *cortile* (spazio interno con perimetro delimitato da facciate interne dell'edificio);
 - b) *corte* (cortile coperto almeno su un lato);
 - c) *cavedio* (spazio interno con collegamento all'esterno solo in sommità, da utilizzare per la sistemazione di canalizzazioni degli impianti tecnici dell'edificio e come pozzo di luce);
 - d) *patio* (spazio interno ad una unità immobiliare e ubicato allo stesso livello di quest'ultima, che lo attornia su tutti i lati);

- **pensiline**, gli elementi, collocati su fabbricati, per la *protezione* dal soleggiamento, dalle piogge e dal vento, formate da strutture permanenti o provvisorie, con elementi portanti verticali e/o orizzontali;

- **chioschi**, i manufatti provvisori, di superfici non superiori a mq.25,00, con altezze e volumi modesti, senza servizi igienici, per vendite al minuto, per funzioni di biglietterie, di guardiania e di altre attività complementari e compatibili;

- **elementi di arredo di spazi esterni** sono sistemazioni del verde con essenze arboree, cespugli o prati, con l'inserimento di elementi costruiti, scultorei e architettonici destinati ad esclusiva destinazione di arredo formale e funzionale per la più gradevole fruizione degli spazi esistenti del tipo:
 - a) *gazebo*, manufatto, in legno e/o metallo, costituito da struttura verticale ed orizzontale avente sezioni modeste e strettamente funzionali all'uso, priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq ed altezza non superiore a m 3, aperta su tutti i lati e con copertura di tipo leggera;
 - b) *pergolato*, costruzione in legno e/o metallo priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da elementi verticali ed orizzontali a sviluppo lineare, per il sostegno di copertura costituita esclusivamente da vegetazione rampicante;
 - c) *grillages*, struttura verticale o orizzontale in legno, astiforme, incrociata e forata per il sostegno di essenze rampicanti non delimitante spazi;

- **infrastrutture primarie**, le sistemazioni urbane ed extraurbane per la viabilità e la mobilità, di relazioni sul territorio e per i sottoservizi;

- **infrastrutture secondarie**, il complesso delle attrezzature pubbliche (standard urbanistici) e dei servizi di interesse pubblico.

Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure urbanistiche e del P.U.C. si definiscono i seguenti parametri urbanistici:

1) St Superficie territoriale (mq).

~~Per superficie territoriale si intende la superficie in mq di un ambito urbanistico omogeneo, ovvero quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista e con esclusione delle aree demaniali indisponibili, militari o marittime, e comunque disciplinate da leggi speciali. La superficie territoriale, espressa in mq, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiari, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.~~

La superficie territoriale, espressa in mq, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiari, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.

St = Sf+Sstandard+Sstrade.

2) It Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq).

~~Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.~~

Per indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

It=Vmax/St.

3) Sm Superficie minima di intervento (mq).

Per superficie minima di intervento s'intende la superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare unitariamente un intervento urbanistico esecutivo.

4) Sf superficie fondiaria (mq).

~~Per superficie fondiaria, in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può~~

~~essere suddivisa in lotti. In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. La superficie fondiaria, generalmente espressa in mq, è l'area del lotto edificato (o edificabile) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio; si può anche esprimere quale porzione della superficie territoriale misurata al netto delle aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria (cfr. artt. 0.2 – 0.3) e delle strade esistenti e di progetto.~~

~~$S_f = S_t - S_{standard} - S_{strade}$.~~

5) *If* Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq).

~~Per indice di fabbricabilità fondiario si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita. Per indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc/mq, si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.~~

~~$I_f = V_{max}/S_f$~~

6) *Iu* Indice di utilizzazione edilizia (mq/mq).

Per indice di utilizzazione edilizia si definisce il rapporto numerico tra la superficie lorda complessiva di tutti i piani degli edifici e l'area edificabile del lotto, entrambe espresse in metri quadri.

7) *S* Superficie minima del lotto (mq).

Per superficie minima del lotto si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

8) *Su1* Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq).

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

9) *Su2* Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq).

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

10) Rc Rapporto di copertura (mq/mq).

~~Per rapporto di copertura si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.~~ **Per rapporto di copertura, espresso in mq/mq, si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale.**

$$Rc = Sc/Sf; Rc = Sc/St$$

11) Sc Superficie coperta di un edificio (mq).

Per superficie coperta di un edificio si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale, al livello campagna, di tutti i volumi, anche aggettanti, fuori terra ai vari piani dell'edificio.

2. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure edilizie e del P.U.C. si definiscono i seguenti parametri edilizi:

12) Su Superficie utile abitativa (mq).

~~Per superficie utile s'intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri di pilastri, di cavedi, di impianti.~~ **Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri dei pilastri, dei cavedi, degli impianti, delle logge e dei balconi se di profondità non superiore ad ml 1,50. Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile (Delibera Regione Campania n. 7844 del 02.10.96).**

13) Snr Superficie utile non residenziale (mq).

Per superficie utile non residenziale si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole o soffitte e quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, locali condominiali ed altri locali a servizio della residenza misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

14) V Volume di un edificio (mc).

~~Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume dei piani interrati. Il profilo del terreno, al di fuori dell'impronta delle fondazioni del fabbricato, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, prevedere dislivelli maggiori di m 2,00, con esclusione della zona PIP.~~

~~Sono esclusi dal calcolo del volume consentito, le tettoie e i porticati i cui lati chiusi non superino il 70% del perimetro del portico stesso, purché la loro superficie coperta non superi il 25% della superficie coperta del fabbricato. Le tettoie isolate non costituiscono volume. Sono altresì esclusi dal computo dei volumi, i balconi, i parapetti e i cornicioni, le scale esterne di collegamento tra piani diversi, purchè aperta, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra-corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione e locali di deposito rifiuti solidi urbani; comunque il totale dei volumi tecnici non deve superare il 20% del volume complessivo per volumi complessivi fino a 800 mc, il 10% per volumi complessivi fino a 2000 mc, il 5% per volumi complessivi maggiori.~~

~~Inoltre sono escluse le parti di sottotetti non praticabili e non abitabili, così come definiti dalla L.R. n° 15/2000 e dalla Legge n°5/2013.~~

~~Il volume dell'edificio, espresso in mc, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote:~~

~~spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna.~~

~~Sono esclusi dal calcolo del volume:~~

- ~~a) i vani interrati e loro assimilati nei casi in cui siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico, non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo o lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente (T.A.R. Sicilia Palermo, sez. III, 7 giugno 2005 , n. 960);~~
- ~~b) le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno due lati non perimetrati oltre il 10%, purché entro il limite del 30% della superficie lorda del piano dove il porticato è situato;~~
- ~~c) i balconi e le pensiline;~~
- ~~d) i volumi dei sottotetti non abitabili e dei sottotetti non praticabili;~~
- ~~e) i volumi tecnici. (cfr. successivo art.41)~~

~~V= SLP x H~~

15) Lg Linea di gronda.

~~È la quota di riferimento coincidente con la intersezione del prospetto esterno con l'estradosso della falda discendente o, nel caso di copertura piana, con l'estradosso del solaio di copertura. Nel caso di copertura piana contornata da parapetto pieno, di altezza maggiore di ml. 1,00, la linea di gronda coincide con la sommità del parapetto.~~

La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura aggettante.

16) Hf Altezza delle fronti di un edificio (m).

Per altezza della fronte di un edificio s'intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale, dal marciapiede se presente o dalla quota più bassa del terreno esterno sistemato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea di gronda. Nel caso la pendenza della falda superi il 45%, l'altezza va misurata all'estradosso della mezzera della falda, facendo ricorso alla media ponderata in caso di parti di prospetto posti a quote differenti.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di gronda non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media geometrica delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare di metri 2,00 l'altezza massima consentita.

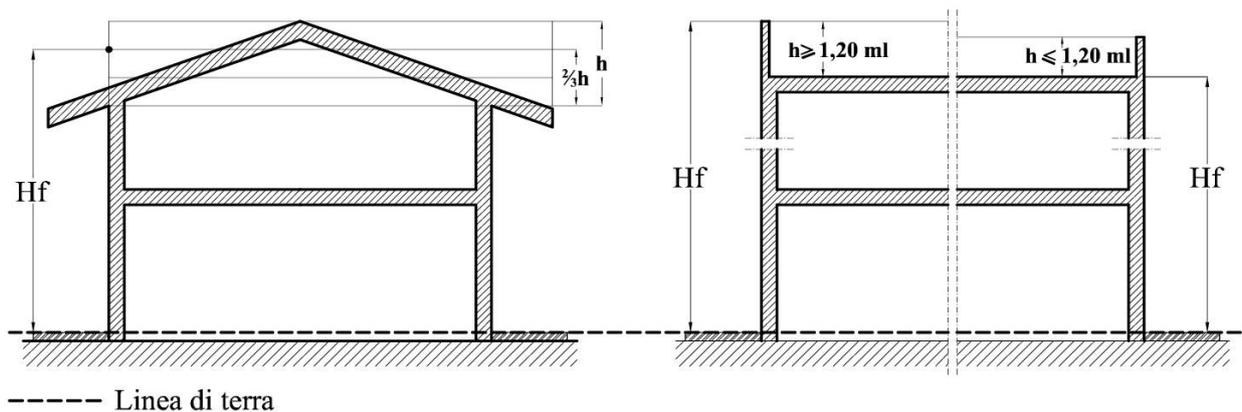
17) H Altezza della costruzione (m).

Per altezza della costruzione s'intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro *Hf*. Non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano.

Se la copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura (se quest'altezza è maggiore di ml 1,20) o in assenza di parapetto o se quest'ultimo è inferiore a ml 1,20, fino al piano di calpestio della medesima terrazza.

Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio maggiorata dei 2/3 della proiezione verticale del tetto.
Nel caso di gruppi di edifici o parti di edificio con più altezze, l'altezza H_f è misurata con riferimento alla media delle altezze delle singole parti. L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici (D.M. 1444/1968).



18) F_s Filo esterno.

Si definisce filo esterno del fabbricato la linea coincidente con la proiezione sul piano orizzontale del più ampio perimetro esterno della scatola muraria computata ai fini volumetrici.

19) D_f Distanza tra le fronti (m).

Per distanza tra le fronti degli edifici s'intende la distanza minima tra le proiezioni sul piano orizzontale dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza del filo esterno degli stessi con esclusione dei balconi aperti, sporti, pensiline e simili, nel caso che non superino i metri 2,00. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima. Anche nel caso di sopraelevazione vanno rispettate le distanze minime. Il parametro D_f non si computa per i piani interamente interrati degli edifici. Tale distanza non si applica nel caso in cui le pareti che si fronteggiano appartengono allo stesso edificio,

20) D_s Distanza dal filo stradale (m).

Si intende per distanza dal filo stradale la distanza minima misurata tra il filo esterno del fabbricato, con esclusione di sporti, pensiline e balconi, nel caso che non superino i metri 2,00, ed il confine stradale così come definito dal D.Lgs 30/04/1992, n° 285; tale distanza è regolamentata dal D.P.R. n° 445 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni. Tale distanza minima vale anche per i piani interrati.

20) Dc - Distanza dai confini di proprietà (m).

S'intende per distanza dai confini, la distanza minima tra il filo esterno del fabbricato, incluse le strutture portanti in elevazione, con esclusione di sporti e balconi e simili, nel caso che non superino i metri 2,00, e la linea di confine. Anche in caso di sopraelevazioni vanno rispettate le distanze previste per le varie zone. Per i piani interrati non si applicano i limiti di distanza dai confini di proprietà.

21) Np Numero dei piani (n). Per numero dei piani s'intende il numero di tutti i piani con esclusione di quelli interrati.

22) Lm Lunghezza massima delle fronti (m).

Per lunghezza massima delle fronti s'intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

23) S Sagoma di un edificio

La sagoma di un edificio è il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è quindi formato dal suo perimetro, sia in senso verticale che orizzontale. Non rientrano nella sagoma balconi, pensiline, sporti, comignoli, cornici. Rientrano, invece, i portici e le coperture.

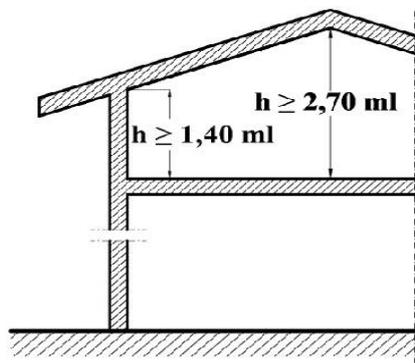
24) Vt Volume tecnico

Sono da considerare volumi tecnici solo quelli destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo della abitazione e che non possano essere ubicati all'interno della costruzione quali extra-corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione. Sono da considerarsi, inoltre, alla stregua di volumi tecnici e quindi non computabili ai fini del calcolo volumetrico, le scale interne quando servono più unità immobiliari (edifici condominiali) o le scale esterne aperte.

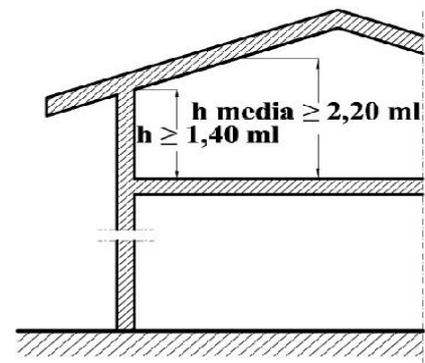
25) Sottotetto

Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura. Il sottotetto è abitabile quando l'altezza di colmo netta risulti non inferiore a ml 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a ml 1,40 all'intradosso. Perchè i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso.

(l.r. 15/2000 "Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti")



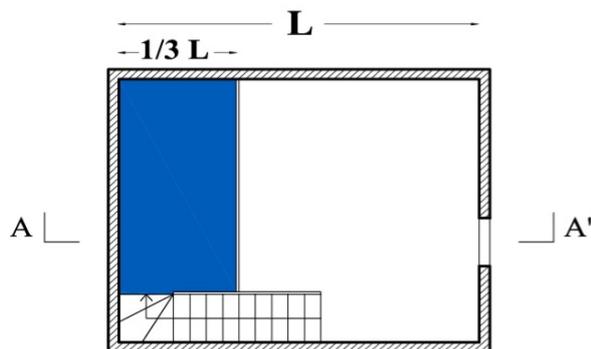
Sottotetti in edifici di nuova costruzione



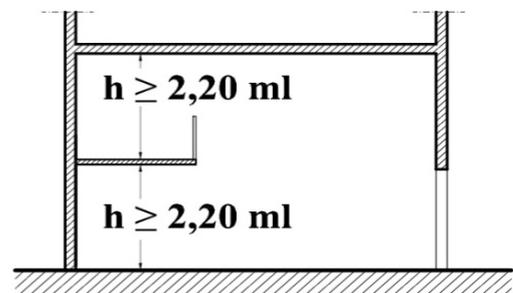
Sottotetti in edifici esistenti

26) Soppalco

Per soppalco si intende la struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavato all'interno di un locale principale, un quantitativo aggiuntivo non superiore ad $1/3$ della superficie lorda di pavimento (SLP), o di superficie accessoria (Sa). Le altezze degli ambienti risultanti non devono essere inferiori a ml 2,20 ciascuna. Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.



Pianta



Sezione AA'

27) Numero Di Piani

Il numero di piani di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda di pavimento (SLP).

Sono altresì compresi:

- gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata;
- i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani interrati e seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile di pavimento (Su) o superficie accessoria (Sa).

28) Piano

Il piano è lo spazio di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). La copertura può presentarsi orizzontale, inclinata o curva.

Piano Fuori Terra

Il piano fuori terra è il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.

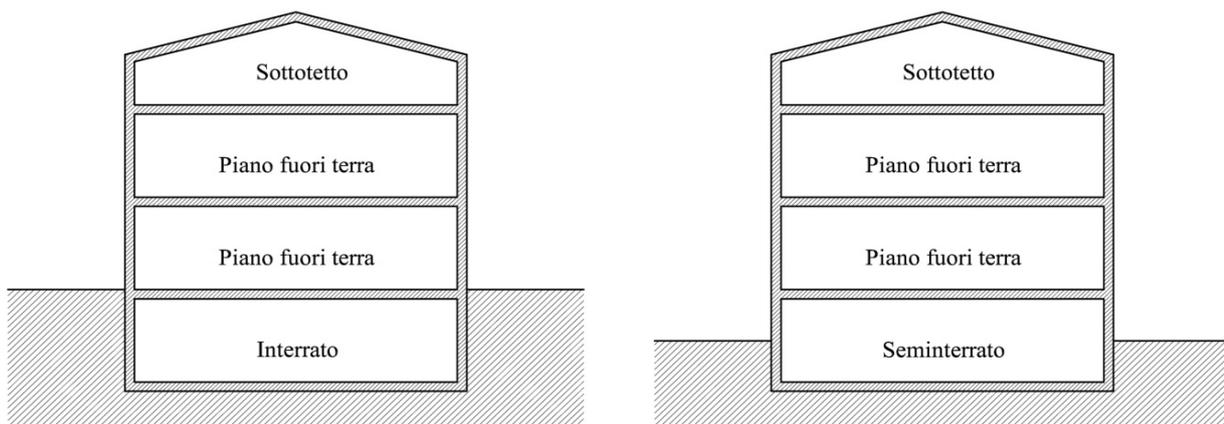
Sono assimilati, e quindi considerati come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a ml 0,50 rispetto alla quota del terreno circostante, nonché quelli che hanno il pavimento ad una quota superiore di ml 0,30 dal terreno sistemato.

Piano Interrato

Il piano interrato è il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati, i piani o porzioni di piano, il cui estradosso del soffitto si trovi per non più di due lati, a una quota massima di ml 0,60 dal terreno sistemato senza possibilità di finestratura, ma con possibilità di applicazione di bocche per presa aria. Per il piano interrato sarà consentito l'accesso in quota solo da un lato.

Piano Seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a ml 0,60 rispetto al terreno circostante.



29) Sagoma

La sagoma di una costruzione è definita in termini geometrici e in termini edilizi

Sagoma Geometrica

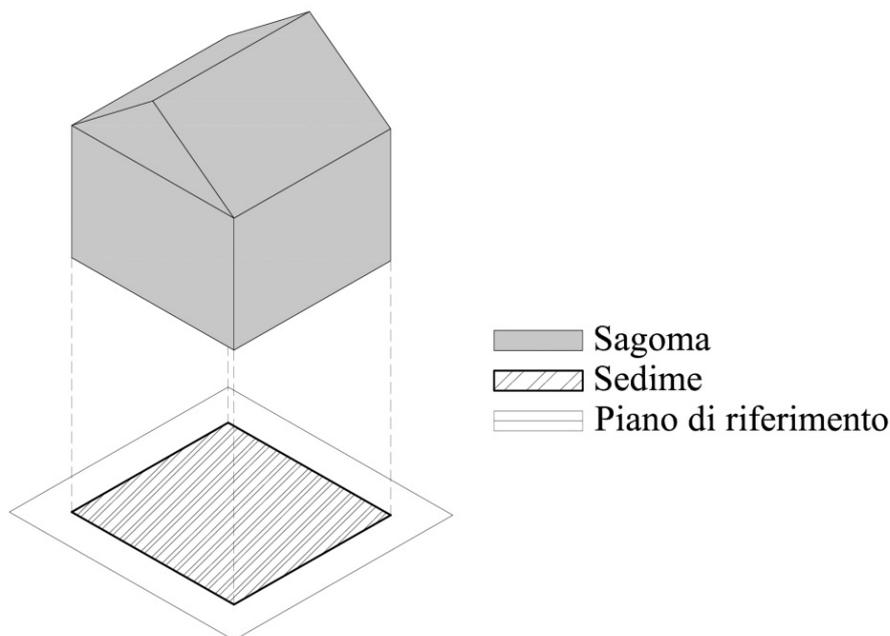
La sagoma geometrica di una costruzione è il solido tridimensionale corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme delle sezioni che lo delimitano. Nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, abbaini, volumi tecnici, aggetti e sporti superiori a ml 1,50.

Sagoma Edilizia

La sagoma edilizia di una costruzione è il solido tridimensionale delimitato dalle dimensioni aventi rilievo edilizio: altezza massima, altezza ai fini del calcolo della volumetria, perimetro della superficie coperta da computare al 100% o parzialmente.

30) Sedime

Costituisce area di sedime di un edificio l'impronta a terra della sagoma del medesimo. Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge e porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo.



31) Volume Tecnico (Vt)

I volumi tecnici sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici (v. Circ. Min. 31/01/73 n°2474):

- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- d) gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera;
- f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
- g) i serbatoi idrici;
- h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i) vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;
- l) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- m) gli impianti tecnologici in genere;
- n) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza netta interna superi ml 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

Pertanto vanno considerati come dei volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali, le soffitte, gli stenditoi chiusi, quelli «di sgombero» e i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico e "per l'identificazione della nozione di "volume tecnico" assumono valore tre ordini di parametri: il primo, positivo, di tipo funzionale, relativo al rapporto di strumentalità necessaria del manufatto con l'utilizzo della costruzione alla quale si connette; il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse (nel senso che tali

costruzioni non devono potere essere ubicate all'interno della parte abitativa) e dall'altro lato ad un rapporto di necessaria proporzionalità tra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti.

Ne deriva che la nozione in esame può essere applicata solo alle opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale; ed è invece esclusa rispetto a locali, in specie laddove di ingombro rilevante, oggettivamente incidenti in modo significativo sui luoghi esterni.” (Corte di Cassazione, Sez. III penale, sentenza 08.04.2016 n. 14281).

In conclusione i sottotetti non devono superare, comunque, all'estradosso, le seguenti dimensioni:

- alla gronda ml 1,20
- al colmo ml 2,40

32) Alloggio

L'alloggio è l'unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di utilizzo diurno e notturno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegno, ripostigli, balconi, logge, terrazze e che presenta almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975 e dalla normativa regionale vigente.

art. 2 - Efficacia e finalità delle norme

Le norme del PUC, aventi efficacia a tempo indeterminato, fissano le disposizioni di lungo termine della disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004 e delle altre norme legislative nazionali e regionali in materia di pianificazione urbanistica.

Le disposizioni del PUC sono vincolanti per il Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec) e per gli Atti di Programmazione degli interventi (Api), ai sensi della legge regionale della Campania 16/2004. **A tale proposito, vedesi quanto definito all'art. 2 del RUEC, relativamente al Rapporto tra quest'ultimo e le NTA, gli API ed i PUA.**

La componente programmatica rappresentata dagli Api, nonché i piani urbanistici attuativi e i programmi di settore di competenza comunale, aventi effetti sull'uso del territorio comunale, devono essere compatibili con le presenti norme.

Il PUC definisce indicazioni, direttive e prescrizioni per la disciplina operativa (API) e per le aree soggette ad interventi diretti, pubblici e privati (RUEC).

Il perimetro degli ambiti è funzionale all'assegnazione delle specifiche indicazioni, direttive e

prescrizioni del PUC, mentre l'esatta delimitazione compete agli API e al RUEC con l'attribuzione dei diritti edificatori.

Le disposizioni del PUC hanno valore di prescrizione quando traducono vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio e valgono a tempo indeterminato senza comportare l'apposizione di vincoli espropriativi; solo le disposizioni combinate degli API e del RUEC hanno natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree che essi selezionano e disciplinano.

Le disposizioni del PUC hanno valore di direttiva per gli API e il RUEC quando individuano per i diversi ambiti:

- la capacità edificatoria, espressa in termini quantitativi (anche attraverso intervalli tra valori minimi e massimi);
- il tipo di funzioni ammissibili;
- l'entità delle dotazioni territoriali ed ecologico – ambientali.

Le disposizioni del PUC hanno valore di indicazioni quando rappresentano indirizzi e obiettivi progettuali e devono comunque trovare esplicito riscontro nella definizione degli interventi previsti in sede di API o RUEC.

art. 3 - Campo di applicazione del P.U.C.

Ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni e integrazioni, nonché della L.R. n° 14/82 e successive modificazioni e integrazioni e della L.R. n°16/2004, la disciplina urbanistico - edilizia del P.U.C. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni degli elaborati grafici e delle presenti norme di attuazione.

Gli immobili, esistenti o in corso di realizzazione, che alla data di adozione del P.U.C. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi, sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso ammissibili per la zona in cui ricade, sia per gli interventi di adeguamento igienico - funzionale, sia per gli interventi strutturali, previa richiesta dell'opportuno titolo.

art. 4 - Contenuti del P.U.C.

Il P.U.C. ai sensi della legge regionale n. 16 /2004 si compone di due parti:

- a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La disciplina di cui al comma 1 lettera a) individua e definisce:

- a) il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- b) il perimetro dei centri abitati inteso quale delimitazione continua di aree edificate e lotti interclusi;
- c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- d) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui alla L.R. n. 16/2004;
- e) la disciplina del territorio rurale ai sensi della L.R. n. 16/2004;
- f) la disciplina del sistema della viabilità e mobilità;
- g) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
- h) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

La disciplina delle trasformazioni di cui alla lettera f) del precedente comma 2 detta criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della accessibilità.

Mediante la disciplina di cui al comma 1 lettera b) il PUC individua e definisce:

- a) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico (tessuti in via di consolidamento);
- b) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante Piani Urbanistici Attuativi di cui alla L.R. n. 16/2004 (i comparti di nuova formazione così come perimetrati e numerati negli elaborati grafici e nelle schede-norma);
- c) i lotti all'interno dei quali, previa verifica della compatibilità delle infrastrutture a rete ivi esistenti, l'Amministrazione potrà rilasciare direttamente il relativo Titolo Abilitativo ;
- d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;

- e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;

La disciplina di cui ai precedenti commi 2 e 4 è definita nel rispetto delle disposizioni e degli indirizzi di cui alla L.R. 16/04 e dal relativo Regolamento di attuazione, con particolare riferimento alle indicazioni in materia di:

- a) Componenti essenziali della qualità degli insediamenti;
- b) Componenti del sistema della mobilità ed accessibilità;
- c) Componenti del sistema del verde;
- d) Interventi per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostruzione delle riserve idriche e potenziali;
- e) Edilizia sostenibile e contenimento energetico;
- f) Disciplina degli interventi nel territorio rurale

art. 5 - Elaborati del P.U.C

Sono elementi costitutivi del Piano Urbanistico Comunale, i seguenti elaborati (**quelli variati per effetto delle Osservazioni e delle prescrizioni degli Enti Sovraordinati, sono evidenziati in rosso**):

ELENCO ELABORATI PIANO URBANISTICO COMUNALE DI TEGGIANO			
N.	Titolo elaborato	Codice elaborato	Scala
1	Relazione Generale	doc	
2	Norme Tecniche di Attuazione	doc	
PIANO STRUTTURALE (PS)			
3	Inquadramento urbanistico territoriale	Tavola_PS01	1:25000
4	Riferimenti Urbanistico Territoriali per la pianificazione Comunale	Tavola_PS02	varie
5	Uso del suolo	Tavola_PS03	1:10000
6	Il sistema della mobilità e della viabilità	Tavola_ PS04 a	1:10000
7	Perimetrazione del centro abitato e del centro edificato (art.3 L.R. 17/82)	Tavola_ PS04 b	1:10000
8	Il sistema delle reti tecnologiche	Tavola_ PS05	1:10000

9	Vincoli naturalistici ed ambientali- Aree a Parco e a Riserva Regionale	Tavola_ PS06	1:10000
10	Vincoli naturalistici ed ambientali – L.431/85	Tavola_ PS07	1:10000
11	Vincoli naturalistici ed ambientali – Aree SIC e ZPS, Vincolo Idrogeologico	Tavola_ PS08	1:10000
12	Vincoli Autorità di Bacino Interregionale del fiume Sele	Tavola_PS09.1 Tavola_PS09.2 Tavola_PS09.3 Tavola_PS09.4	1:10000
13	Aree percorse dal Fuoco	Tavola_ PS10	1:10000
14	La classificazione del sistema insediativo	Tavola_ PS11	1:10000
15	Il sistema delle attrezzature e delle attività produttive esistenti	Tavola_ PS12	1:10000
16	I limiti alla trasformabilità degli ambiti di riqualificazione insediativa	Tavola_ PS13	1:10000
17	Le criticità del territorio e le potenzialità	Tavola_ PS14	1:10000
18	Le strategie per le scelte di Piano	Tavola_ PS15	1:10000
19	Aree di conservazione e di trasformazione del territorio comunale	Tavola_ PS16a	1:10000
20	Aree di conservazione e di trasformazione del territorio urbanizzato	Tavola_ PS16b	1:5000
21	Il Progetto di Piano e le linee guida nel paesaggio del PTCP La rete ecologica provinciale e il rischio ambientale	Tavola_ PS17	1:10000
22	Il progetto di piano e le linee guida nel paesaggio del PTCP Le unità di paesaggio provinciali	Tavola_ PS18	1:10000
PIANO PROGRAMMATICO (PP)			
23	Progetto di Piano Aree di trasformazione ed individuazione degli usi insediabili	Tavola_ PP01a	1:10000
24	Progetto di Piano Aree di trasformazione ed individuazione degli usi insediabili	Tavola_ PP01b	1:5000
25	Progetto di Piano Aree di trasformazione ed individuazione degli usi insediabili e indicazioni tipo morfologiche	Tavola_ PP02	1:2000 Centro Storico Piedimonte
26	Progetto di Piano Aree di trasformazione ed individuazione degli usi insediabili e indicazioni tipo morfologiche	Tavola_ PP03	1:2000 Prato Perillo
27	Progetto di Piano Aree di trasformazione ed individuazione degli usi	Tavola_ PP04	1:2000

	insediabili e indicazioni tipo morfologiche		Macchiaroli Pantano
28	Progetto di Piano Aree di trasformazione ed individuazione degli usi insediabili e indicazioni tipo morfologiche	Tavola_ PP05	1:2000 San Marco
29	Schede Norma	Doc_Tav	
30	Schede API Atti di programmazione degli Interventi	Doc_Tav	
31	Progetto di Piano Atti di programmazione degli Interventi	Tavola_ PP06	1:10000
32	R.U.E.C.	doc	
33	VAS		
	Rapporto Ambientale	doc	
	Sintesi non Tecnica	doc	
34	Valutazione di Incidenza		
	Valutazione di Incidenza	Doc_Tav	
	Valutazione di Incidenza integrazioni ex nota Reg. Campania n. 18052 del 19.03.18	doc	
35	Zonizzazione acustica del territorio		
	Relazione Tecnica – All. Regolamento acustico e rilievi fonometrici (Diagrammi)	doc	
	Zonizzazione Acustica del territorio comunale Rilievi fonometrici: postazioni	Tavola_ ZA1	1:10000
	STUDI Allegati al PUC		
36	CARTA DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO E DELLE ATTIVITA' COLTURALI IN ATTO (completa degli elaborati grafici e descrittivi prodotti dal tecnico incaricato e già agli atti del Comune)	Doc_Tav	
37	STUDIO GEOLOGICO-TECNICO (ex L.R. n.9/83) (completa degli elaborati grafici e descrittivi prodotti dal tecnico incaricato e già agli atti del Comune)	Doc_Tav	

art. 6 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale (compreso il cambiamento di destinazione d'uso) prevista dal P.U.C. e dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e dagli eventuali Piani Urbanistici Attuativi, partecipa, nei casi stabiliti dalla legge, agli

oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio del relativo Titolo Abilitativo, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti..

Le previsioni del P.U.C., da sole, non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo in quegli ambiti ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee; in questa ipotesi, i richiedenti la trasformazione dovranno impegnarsi, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese secondo le prescrizioni comunali e secondo le norme e le modalità precisate negli elaborati grafici, nelle schede – norma e nelle presenti norme del P.U.C..

art. 7 - Strumenti di attuazione del PUC

Il **PUC** si attua attraverso:

- a) interventi edilizi diretti (nelle aree specificamente individuate negli elaborati del PUC e secondo le modalità previste dalle presenti Norme o, in caso di opere pubbliche, secondo la legislazione vigente);
- b) Piani Urbanistici Attuativi di cui alla L.R. 16/2004;

Il **PUC** individua, nei propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti comparti urbanistici all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Urbanistici Attuativi.

Questi comparti sono programmati dall'Amministrazione Comunale, in quanto strategici per l'attuazione degli obiettivi del Piano (attraverso gli Atti di Programmazione degli Interventi), definendone anche le priorità, sulla base delle effettive risorse disponibili.

La disciplina per la formazione di tali Piani è definita nelle presenti Norme; negli elaborati grafici, nelle tabelle relative ai singoli comparti e nelle schede di dettaglio allegate alle presenti Norme, vengono riportati i parametri urbanistici e dimensionali cui dovranno attenersi i PUA, nonché gli elementi prescrittivi ed indicativi da osservare ai fini del rispetto di alcuni indicatori di natura morfologica dell'insediamento.

Qualora sussista una discordanza fra i dati urbanistici indicati nelle singole tabelle e schede (in termini dimensionali) e quelli risultanti dal rilevamento dello stato di fatto, il Piano Urbanistico

Attuativo farà riferimento alle quantità effettivamente rilevate, che in ogni caso non determineranno modifiche alle quantità insediative massime previste dal PUC per i singoli comparti.

Il **PUC** applica il criterio della perequazione urbanistica di cui alla L.R. 16/04 attraverso l'individuazione dei comparti urbanistici soggetti a Piano Attuativo ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/42 e della L.R. 16/04; per ciascuno dei comparti, così come perimetrati negli elaborati grafici, è definita la possibilità edificatoria in termini di edilizia residenziale, commerciale e/o terziaria e la dotazione qualitativa e quantitativa degli standard urbanistici necessari alla riqualificazione insediativa, nonché le loro modalità di attuazione. Per ciascun ambito soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica il PUC individua specifici parametri di riferimento volti a garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito medesimo. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori saranno ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- a) i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il PUC ed il PUA prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
- c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il PUC ed il PUA prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un "*piano di ricomposizione fondiaria*" comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 3.

L'Amministrazione Comunale, in sede di programmazione degli interventi ed attraverso l'attivazione di specifiche procedure di valutazione, si riserva di individuare ambiti di trasformazione collegati alla cessione di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 1 commi 258 e 259 della Legge Finanziaria 2008.

art. 8 – Misure di salvaguardia

Nel periodo tra adozione ed approvazione del PUC e del RUEC gli interventi edilizi devono garantire la conformità allo strumento urbanistico adottato (PUC).

Il comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con il PUC adottato.

Analogamente, è sospesa l'efficacia delle denunce di inizio di attività relative ad opere che non abbiano ancora avuto inizio, quando esse siano in contrasto con il PUC adottato.

Le previsioni urbanistiche collegate a Piani Attuativi in corso di attuazione, ed indicati nel quadro conoscitivo del PUC mantengono la loro efficacia fino alla scadenza di tutti i vincoli derivanti dagli impegni convenzionali e relativi atti e concessioni.

L'adozione del presente PUC comporta la decadenza dei Permessi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Le misure di Salvaguardia non si applicano nei confronti degli interventi volti alla realizzazione di edifici e strutture pubbliche, o opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di programmi per l'edilizia residenziale pubblica, nonché dei piani e degli interventi previsti dalla legge n.219/81 e successive modifiche ed integrazioni. Le superfici coperte degli edifici o dei complessi produttivi non possono superare un ottavo dell'area di proprietà.

TITOLO II – DISCIPLINA DELL’USO E DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE DEL TERRITORIO

art. 9 - Disciplina dell’uso e delle trasformazioni fisiche del territorio

1. In applicazione degli indirizzi e delle disposizioni delle presenti Norme, sono soggette alla disciplina del PUC le seguenti trasformazioni:
 - a) interventi a scala territoriale ed urbana
 - b) interventi a scala edilizia
 - c) mutamenti di destinazione d’uso
2. La disciplina delle predette trasformazioni viene ulteriormente specificata ed integrata da parte del RUEC, per gli aspetti di specifica competenza.

CAPO I – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI A SCALA TERRITORIALE E URBANA

art. 10 - Interventi a scala territoriale ed urbana

Gli interventi a scala territoriale ed urbana consistono nella trasformazione urbanistica di parti più o meno estese del territorio comunale in attuazione di specifiche previsioni del PUC ovvero di altri atti di governo del territorio ai sensi della L.R 16/2004.

Detti interventi sono classificati come di seguito specificato.

1. Interventi infrastrutturali

Riguardano l’adeguamento o la realizzazione delle reti tecnologiche e delle infrastrutture viarie, compreso le aree annesse e le strutture di servizio. Si attuano tramite progetti redatti da Enti competenti in base alla legislazione vigente e conformi alle previsioni del presente PUC.

2. Urbanizzazione primaria

L’urbanizzazione primaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l’insediamento di funzioni urbane.

Tali opere definite dalle vigenti leggi comprendono:

- a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;

- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni sulla base dei criteri e delle modalità esecutive definite con delibera di consiglio comunale. Tali convenzioni, tra l'altro, definiranno le dovute garanzie che il richiedente dovrà fornire, circa la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, nonché le modalità per il rilascio dei permessi di costruire degli interventi edilizi.

3. Urbanizzazione secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici

L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi. Tali opere definite dalle vigenti leggi comprendono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- i) aree verdi di quartiere;
- j) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

Le aree destinate alle urbanizzazioni primaria e secondaria sopraelencate corrispondono alle aree per standard urbanistici di cui il PUC dispone la dotazione minima inderogabile relativamente all'intero territorio Comunale. Il PUC prevede il miglioramento della dotazione attuale, nell'ottica del raggiungimento per fasi graduali e progressive degli obiettivi di qualità stabiliti in **20 mq/ab..**

Nei Piani urbanistici attuativi dovrà essere prevista una dotazione di spazi pubblici a parcheggio pari ad almeno 1 posto auto (mq. 25, considerando anche l'aliquota di spazio di manovra) per ogni alloggio e mq. 0.8 ogni mq. di superficie utile per le altre destinazioni (es. le superfici dei P.T. dei nuovi edifici residenziali, eventualmente destinati ad attività commerciali). Relativamente ai lotti dove sono possibili interventi di trasformazione finalizzati all'insediamento di attività terziarie e commerciali, la dotazione di parcheggi e spazi a verde, risponderà agli standard fissati per tali tipologie di attività; nelle presenti NTA, in ogni caso, relativamente ad ognuno dei comparti individuati come suscettibili di trasformazione, vengono riportati, nelle schede norma, i dati dimensionali nonché gli elementi prescrittivi ed indicativi da osservare ai fini del rispetto di alcuni indicatori di natura morfologica dell'insediamento.

4. Trasformazione urbanistica e riorganizzazione funzionale

Questi interventi consistono nella riconfigurazione funzionale e morfologica di parti del tessuto urbano esistente (i tessuti individuati sulle cartografie allegate e denominati "*Tessuti consolidati o in via di consolidamento*"), nonché nella predisposizione all'edificazione di parti del territorio non urbanizzate, attraverso la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, congiuntamente all'individuazione delle quote di interventi edilizi realizzabili. Tali interventi sono realizzati esclusivamente attraverso la predisposizione di idonei atti di governo del territorio (Piani Complessi di Intervento, Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata).

CAPO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI A SCALA EDILIZIA

art. 11 - Interventi a scala edilizia

1. Il PUC definisce per ogni area o edificio le trasformazioni edilizie ammesse. Ciascun immobile può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per esso individualmente ammesse; in difetto di indicazioni specifiche si intendono applicabili gli interventi ammessi per la zona di appartenenza nonché i relativi parametri urbanistici.
2. Qualora gli elaborati di rilevamento in accompagnamento alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività evidenzino all'interno dell'edificio o dell'area particolari elementi di pregio architettonico, tipologico o ambientale, l'Amministrazione, ricondurrà la trasformazione edilizia entro categorie compatibili con le esigenze di tutela e conservazione dei suddetti elementi, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
3. Gli interventi edilizi sono classificati in conformità alle Norme del vigente Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (Relativamente al Centro storico ed al resto del patrimonio di interesse storico – insediativo del comune di Teggiano).
4. In coerenza con quanto previsto dalla L.R. 16/04, nonché dagli specifici indirizzi e norme nazionali e regionali, i comuni avranno cura di verificare che gli interventi urbanistico - edilizi, ivi compresi quelli riguardanti il patrimonio edilizio esistente, siano progettati secondo i criteri energetici ed ambientali e secondo i parametri di seguito indicati :
 - considerazione dei dati climatici locali;
 - controllo dei consumi di energia, del ciclo delle acque, delle emissioni e dei rifiuti;
 - utilizzo di prodotti ecocompatibili, materiali locali e tecnologie efficienti dal punto di vista energetico;
 - considerazione degli spazi esterni come parte integrante e non complementare del progetto degli edifici;
 - previsione di una cantierizzazione ispirata ai principi del risparmio energetico e della tutela dell'ambiente.
5. Anche ai fini di cui al precedente comma, il PUC specifica ed approfondisce la presente disciplina in tema di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene sicurezza e vigilanza, con particolare attenzione alle esigenze di sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia. In particolare:

- Il PUC prescrive l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, quali sistemi di riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica e la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare;
- Il PUC prescrive soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e tipologici del territorio comunale. A tal fine, attraverso il RUEC, il PUC contiene specifiche indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, nonché specifiche indicazioni relative allo sfruttamento della radiazione solare attraverso l'adozione di soluzioni progettuali e costruttive coerenti con il contesto storico e paesaggistico.
- Il PUC incentiva l'edilizia sostenibile nel rispetto delle linee guida tecnico costruttive emanate dalla regione, che individuano e definiscono uno standard di valutazione della qualità.
- Allo scopo di favorire gli interventi di cui ai precedenti commi, non sono computabili ai fini degli indici edificatori stabiliti dagli strumenti urbanistici: a) lo spessore delle murature esterne, per la sola parte eccedente i 30 cm; b) il maggiore spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico; c) le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, quali risultano nelle linee guida tecnico costruttive emanate dalla regione e precisati nel RUEC.

Il RUEC contiene la disciplina per la qualificazione delle componenti dell'arredo urbano, orientando le proprie previsioni e disposizioni all'obiettivo del miglioramento dell'aspetto esteriore dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione. In particolare, il RUEC disciplina:

- a) le opere di allestimento utili alla fruizione delle strade, delle piazze, degli spazi pubblici o di uso pubblico da parte dei veicoli e dei pedoni;
- b) le alberature, le aiuole e tutte le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza o prossime alla sede stradale;
- c) gli elementi per il decoro e la qualificazione esteriore del tessuto insediativo, con particolare riferimento al prospetto degli edifici;
- d) le insegne commerciali e la segnaletica di informazione o indicazione;
- e) le attrezzature ecologiche per la raccolta dei rifiuti, la cui ubicazione e progettazione, anche attraverso sistemazioni a verde, dovrà essere definita attraverso specifici atti dell'A.C. e/o in sede di formazione dei piani attuativi relativi ai comparti di riqualificazione urbana.

Tale disciplina indirizza la progettazione degli interventi pubblici e privati a più elevati livelli tecnici e qualitativi, privilegiando interventi in grado di incrementare la qualità degli assetti insediativi e dello spazio pubblico sotto il profilo urbanistico, architettonico, funzionale, paesaggistico e ambientale.

Relativamente ai punti c) e d) sopra citati, l'Amministrazione Comunale fa riferimento al vigente Piano del Colore redatto ai sensi della L.R. 26/02 limitatamente al centro storico

Particolari interventi di riqualificazione dovranno essere previsti per le zone artigianali esistenti e di previsione, incrementandone la qualità attraverso sistemazioni di tipo paesaggistico che integrino l'edificato con la rete del verde urbano.

6. Gli interventi edilizi si distinguono in **interventi di conservazione** ed **interventi di trasformazione**.

Sezione I – Interventi di Conservazione

Gli Interventi di conservazione appresso descritti, si applicano a tutti gli ambiti individuati negli elaborati grafici come “*Edificato di antica formazione*”, nonché per gli “*Edifici isolati di interesse storico/architettonico/documentario*”. Tali ambiti comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione insediativa sul tessuto di antico impianto (e pertanto includono anche edifici di recente costruzione realizzati all'interno di ambiti insediativi storici), nonché gli edifici isolati individuati e classificati come di interesse storico architettonico o artistico. Di tali ambiti (nonché per gli edifici isolati così come sopra individuati) il PUC prevede la salvaguardia e la riqualificazione architettonica, funzionale, sociale nella tutela dei caratteri tipo-morfologici.

art. 12 – L’edificato di antica formazione

Nell’ambito perimetrato come “*Edificato di antica formazione*” coincidente con il centro storico del capoluogo, il PUC si attua nel rispetto del vigente Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (relativamente agli specifici interventi previsti ed agli ambiti di applicazione indicati e perpetrati), redatto ai sensi della L.R. 26/02, di altri Piani Urbanistici Esecutivi vigenti (PdR) e di quanto contenuto nelle presenti norme e nel R.U.E.C..

art. 12.1 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi

L’edificato di antica formazione comprende il nucleo urbano di Teggiano costituitosi attraverso il processo di consolidamento dell’antico insediamento, nella cui conformazione è ancora leggibile l’originario ruolo difensivo e di scambio. L’edificato di antica formazione rappresenta l’elemento polare gerarchico e di irradiazione del processo di crescita del resto degli insediamenti sorti successivamente nel territorio rurale, ed esprime una evidente connotazione di organicità ed omogeneità formale.

Gli interventi urbanistici ed edilizi all’interno dell’edificato di antica formazione devono garantire e perseguire prioritariamente la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento dell’identità storica e del valore d’uso del patrimonio edilizio – urbanistico – architettonico - culturale esistente.

Pertanto, in relazione ai valori emersi, devono essere attuati prevalentemente interventi di conservazione, sia sui manufatti edilizi che sull’impianto urbano.

Gli ambiti e gli edifici interessati da condizioni di degrado fisico, igienico, socio economico, possono essere ricondotti, attraverso specifici piani attuativi (PUA), verso il superamento delle condizioni di degrado e la riqualificazione del tessuto edilizio attraverso interventi unitari ed organici, estesi anche a parti omogeneamente individuati del tessuto urbano.

art. 12.2 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

All'interno dell'edificato di antica formazione, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle presenti Norme, dal RUEC e dagli elaborati di dettaglio del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistico, Edilizio ed Ambientale (relativamente agli edifici specificamente individuati ed oggetto di tale Piano), che definiscono gli interventi ammessi per i singoli organismi edilizi e che, pertanto, si intendono coerenti con le finalità ed i contenuti del presente Piano. Le indicazioni presenti nelle Norme del citato PIRUEA (redatto ai sensi della L.R. n.26/02), quindi, sono integrate e completate dalle disposizioni di cui al presente articolo nonché, per quanto concerne le specifiche prescrizioni in esso contenute, dalle indicazioni contenute nel Piano del Colore del centro storico (anch'esso redatto ai sensi della L.R. n.26/02) approvato dall'Amministrazione Comunale e vigente.

Le schede contenute nel PIRUEA analizzano l'edificio nelle diverse connotazioni: storica, iconografica, di trasformazione, di uso. In sede di richiesta di permesso di costruire e/o presentazione di S.C.I.A. sarà cura del progettista incaricato e/o della proprietà, sottoporre la scheda ad ulteriori approfondimenti ed integrazioni risultanti da indagini dirette (es. di tipo bibliografico, fotografico, iconografico) e di cantiere (es. saggi).

Tale scheda, pertanto, è da intendersi integrativa degli elaborati necessari per il rilascio del permesso e non esaustiva.

Per gli edifici per i quali i suddetti elaborati (schede) non forniscono specifiche indicazioni di dettaglio sono consentiti esclusivamente interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia senza incrementi in altezza e profondità, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali dell'organismo edilizio.

Fermo restando quanto eventualmente disposto dalle specifiche Norme del PIRUEA, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono condotti nel rispetto dei criteri e degli indirizzi di cui alle presenti Norme.

In ogni tempo l'Amministrazione potrà procedere alla formazione di strumenti di dettaglio o di varianti alla disciplina esistente, anche relativi ad aree più ristrette rispetto all'estensione degli ambiti individuati dal PUC, purché corrispondenti a comparti organici sotto l'aspetto ambientale, urbanistico ed edilizio. Le previsioni dei predetti strumenti saranno attuate per mezzo di un Piano Urbanistico Attuativo corrispondente all'estensione degli ambiti organici all'uopo individuati.

Per la definizione normativo - progettuale dei PUA da redigersi per i comparti eventualmente individuati nel Centro Storico, è obbligatoria la predisposizione delle seguenti analisi e documentazioni :

- analisi geologica e geotecnica, con particolare attenzione ai problemi di permeabilità delle aree scoperte, alla circolazione superficiale e sotterranea delle acque, allo stato dei sottoservizi;
- analisi della stratificazione storica del tessuto insediativo (lettura ed interpretazione del processo formativo dell'attuale organismo edilizio);
- articolazione del tessuto storico secondo i tipi insediativi e i caratteri morfologici in relazione alla conformazione dell'isolato, agli allineamenti delle cortine edilizie, alla ubicazione dei fronti principali e degli accessi, ai rapporti tra edifici ed aree scoperte, ai rapporti tra spazi pubblici e spazi privati;
- identificazione e classificazione tipologica dei tipi edilizi in relazione all'epoca di costruzione, alla articolazione planimetrica, all'altezza e al numero dei piani, alle modalità di aggregazione tra unità dello stesso tipo o di tipo diverso, alla composizione dei prospetti esterni e interni, alle aperture, a posizione, dimensione e forme dei collegamenti orizzontali e verticali e degli spazi aperti e di quelli scoperti (androni, atri, corti, cortili, porticati, orti, giardini, terrazzi, loggiati etc.);
- identificazione delle parti aggiunte e di quelle sostituite e valutazione della congruenza con il tipo edilizio e con l'isolato;
- valutazione delle condizioni statiche ed igienico-sanitarie e dello stato di manutenzione delle unità edilizie;
- individuazione delle destinazioni d'uso ai diversi piani delle unità edilizie e valutazione della loro compatibilità.

Sulla base ed in riferimento alle analisi indicate, i PUA preciseranno le unità minime d'intervento e, per ciascun edificio, gli interventi edilizi previsti tra quelli ammissibili che sono: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (salvo i casi già previsti dal vigente PIRUEA e quelli descritti nell'ultimo capoverso del presente comma),

variazione di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia nonché, per gli edifici privi di interesse storico o architettonico, demolizione con ricostruzione nel rigoroso rispetto delle originarie regole tipo-morfologiche.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia i PUA potranno eventualmente consentire, su edifici legittimamente costruiti o condonati, anche la realizzazione di soppalcature parziali per una superficie non superiore **al 40% ad un terzo della superficie lorda di pavimento** di quella utile netta (relativamente ad ogni vano) preesistente nell'interno di abitazioni che abbiano altezze nette interpiano non inferiori a ml 4,50, purché tale intervento non determini tagli o demolizioni di volte né modifiche dei prospetti principali sulle strade pubbliche (aperture di nuovi vani o modifica della loro posizione) né crei unità immobiliari aggiuntive o distinte da quelle preesistenti; è vietato il frazionamento delle unità immobiliari la cui superficie utile sia stata incrementata per effetto della presente norma.

Gli interventi sul patrimonio edilizio dovranno salvaguardare le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche fondamentali degli immobili e comunque rispettare gli elementi di interesse storico. Gli interventi che comportano il frazionamento di unità immobiliari interne ad un complesso edilizio di particolare valore storico architettonico (edifici vincolati o assimilati o oggetto di specifica scheda redatta in sede di redazione del vigente PIRUEA, in cui vengono evidenziati elementi di interesse storico architettonico per l'edificio esaminato) debbono essere attuati nel rispetto delle norme dei PUA che ne salvaguardino le caratteristiche di interesse storico architettonico o decorativo. L'intervento di riorganizzazione funzionale dovrà consentire la conservazione dei caratteri architettonici, storici, tipologici e formali dell'edificio. I nuovi elementi architettonici dovranno essere realizzati con tecnologie e modalità che possano consentire la restituzione in pristino di tutte le caratteristiche originarie (criterio di reversibilità).

art. 12.3 - Destinazioni d'uso

~~Premesso che nel centro storico sono possibili, a meno di quella rurale, le categorie funzionali così come definite dall'art. 23 ter del DPR 380/2001, le destinazioni d'uso ammissibili negli immobili e nelle rispettive aree di pertinenza, all'interno del centro storico, sono le seguenti :~~

- Residenziale;
- Garage, attrezzature pubbliche e servizi sociali di proprietà e gestione pubblica;
- uffici pubblici;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, assistenziali etc.;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, ;

- attrezzature private e pubbliche a carattere culturale (musei, sale espositive, etc.) o religioso;
- commercio al dettaglio;
- sale di riunione e di spettacolo, purché per il raggiungimento della superficie necessaria non si attui l'alterazione delle caratteristiche tipologico - formali degli edifici;
- uffici privati e studi professionali;
- alberghi, pensioni, case vacanza e le altre attività indicate e disciplinate dalla L.R. 17/2001, nonché quelli disciplinati dalla L.R. 5/01 (B&B), ovviamente purché compatibili con il tessuto storico insediativo e con i caratteri tipo morfologici degli edifici.
- servizi sociali di proprietà e/o gestione privata;
- Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona;
- Laboratori artigianali anche connessi a produzioni innovative che utilizzano macchine a controllo numerico, purché non rientranti tra le attività appresso elencate come incompatibili;
- Attività sportive, ricreative e per il tempo libero, purché per il raggiungimento della superficie necessaria non si attui l'alterazione delle caratteristiche tipologico - formali degli edifici.

Si ritengono invece incompatibili con le caratteristiche del tessuto storico quelle attività che producono degrado e/o risultano nocive o inquinanti o tali da contrastare con le funzioni residenziali. In particolare si ritengono incompatibili:

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- rimesse di automezzi di portata superiore ai 10 q.li;
- attività industriali di qualsiasi genere;
- laboratori artigiani con macchinari e/o lavorazioni inquinanti o moleste o insalubri (odori, fumi, polveri, rumori, ecc.);
- esercizi commerciali diversi dai "negozi di vicinato";
- depositi o centri di raccolta di rifiuti urbani;
- le attività di tipo commerciale-artigianale di servizio e artigianale di produzione, incompatibili con le tipologie edilizie, con i piani di settore ed i regolamenti vigenti;
- attività insalubri definite tali da specifiche norme di legge.

art. 12.4 - Mutamenti di destinazione d'uso

Nel centro storico, il mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali differenti (quelle sopra citate e definite dall'art. 23-ter del DPR 380/2001), è ammesso ove risulti conforme alle previsioni del precedente articolo (le specifiche destinazioni d'uso elencate) e sempre che sia compatibile con il tipo edilizio e con i valori architettonici dell'immobile, nonché con il tessuto urbano circostante affinché non si produca degrado tipologico o ambientale. Nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso a funzioni non residenziali vada ad interessare interi edifici o complessi edilizi con incidenza sugli standard urbanistici, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare l'intervento alla preventiva redazione di un PUA che, tra l'altro, dimostri o il mancato incremento del carico urbanistico per la nuova destinazione prevista, o, nel caso di effettivo incremento del carico urbanistico, le modalità con le quali vengono soddisfatti gli stessi standard (all'interno del comparto o nelle immediate vicinanze), previa individuazione delle superfici occorrenti e/o da cedere o, in alternativa, da monetizzare. Sarà in ogni caso cura dell'Amministrazione Comunale, sia la verifica del incremento o meno del carico urbanistico, sia la facoltà di monetizzare gli oneri da versare.

art. 12.5 - Criteri di intervento sul patrimonio edilizio storico

Ogni intervento dovrà essere rivolto alla tutela ed al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e formali propri dell'organismo edilizio; ogni operazione e/o rifacimento dovrà stabilire una continuità con le preesistenze attraverso un uso appropriato delle tecniche e dei materiali, secondo quanto contenuto nelle Norme e negli elaborati del PIRUEA.

Appresso si descrivono gli interventi consentibili negli ambiti di conservazione; ulteriori e più precise indicazioni circa gli interventi attuabili, sono contenute nel R.U.E.C. e negli elaborati del vigente PIRUEA.

Per le definizioni degli interventi ammissibili, in ogni caso, ci si dovrà attenere a quelle indicate nell'art.3 del DPR 380/01 che prevalgono su tutte le altre.

Gli interventi consentibili in tali ambiti sono:

- *Interventi di Manutenzione Ordinaria*

Sono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

- *Interventi di Manutenzione Straordinaria*

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché ad inserire elementi per il superamento delle barriere architettoniche, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

- *Interventi di Restauro e risanamento conservativo*

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

- *Interventi di Ristrutturazione Edilizia*

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

- 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici;
- 2) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti (es. elementi per il superamento delle barriere architettoniche), ivi comprese le pertinenze;
- 3) gli interventi che comportano anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano;
- 4) gli interventi che, anche in deroga agli art. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari **“il recupero dei sottotetti per fini abitativi deve avvenire nel rispetto dei parametri igienico sanitari previsti dalla**

normativa vigente (L.R. 15/2000)” finalizzate al loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi strutturali, verticali e orizzontali per :

- adeguamento dell'ultimo piano-sottotetto, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;

5) gli interventi di ristrutturazione per nuova destinazione residenziale di volumi attualmente destinati ad altri usi. Tale intervento consente la modifica degli elementi strutturali orizzontali e verticali dell'edificio con una diversa organizzazione distributiva, fino allo svuotamento dell'immobile edilizio.

L'intervento, finalizzato al superamento di eventuali condizioni di degrado, é ammesso, all'interno della volumetria esistente, purché si rispettino i preesistenti caratteri tipo morfologici dell'edificio (organizzazione distributiva al piano terra, ubicazione di cortili, di scale di distribuzione ai piani superiori, etc.), in particolare per quanto riguarda i prospetti esterni ed il rapporto con lo spazio pubblico sul quale prospetta.

Gli interventi ammessi sugli edifici e sulle aree sono integrati dalle seguenti specificazioni:

- L'uso abitativo dei sottotetti è regolato nel rispetto della disciplina della L.R. 15/2000 e successive modifiche ed integrazioni;
- Per gli edifici di pregio e di valore storico, così come catalogati ai sensi della L.R. 26/02, gli interventi sono finalizzati al ripristino filologicamente guidato di ogni parte; gli interventi comprendono altresì la rimozione di tutti gli elementi incongrui e il ripristino delle strutture originarie; sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti; è vietata la creazione di abbaini sporgenti dalla falda del tetto.
- Per gli edifici di valore documentario (il resto degli edifici del centro storico, oltre quelli di pregio catalogati) gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine verso lo spazio pubblico e alla riqualificazione dello spazio privato.
- Gli interventi devono essere finalizzati all'eliminazione delle parti incongrue ed alla valorizzazione dei materiali e delle tecniche costruttive originarie. Deve inoltre essere tramandata la qualità storico - architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale.
- In tutti gli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico - architettonici, le prescrizioni di cui al presente articolo si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici.
- Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono ammesse le opere riferite agli edifici recenti, a condizione che non contrastino con le

indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.

- Negli edifici in cui le condizioni di oggettivo degrado ne precludano l'uso, la sicurezza e la funzionalità, sono consentite le opere finalizzate a ripristinare l'originaria condizione di sicurezza e di funzionalità a condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ricreare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.
- Per gli edifici destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici, sempre nel rispetto dell'immagine storicamente consolidata.
- La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto delle prescrizioni riportate nel presente articolo.
- Le aree libere di pertinenza degli edifici e le aree di valore storico-ambientale costituenti il "Patrimonio storico e ambientale", sono inedificabili; **tale principio di inedificabilità è derogabile soltanto nei casi in cui la soluzione di problematiche legate all'interazione conflittuale tra disabilità gravi, medicalmente certificate, e conformazione architettonica della residenza non sia possibile in modi alternativi a quello della creazione di un volume (in ogni caso temporaneo) da realizzarsi ex novo in un'area libera purché non prospiciente la via pubblica. La possibilità di deroga dovrà essere altresì dimostrata attraverso la produzione della seguente documentazione:**
 - **attestazione, da parte di un tecnico abilitato, dell'impossibilità tecnica ad eliminare in altro modo le barriere architettoniche;**
 - **impegno formale, da parte del richiedente l'Istanza, a rimuovere il volume al cessare della causa che ne ha richiesto la realizzazione.**

~~a meno di limitati interventi (anche nuovi volumi edilizi) strettamente finalizzati a risolvere problematiche legate a gravi patologie di inabilità fisica e da realizzarsi (nel caso la superficie dell'area libera lo consente), come addizione volumetrica di vani prospettanti su tali aree libere (quindi non sulle facciate principali dell'edificio stesso). La necessità di realizzare tali nuovi volumi dovrà essere dimostrata da una specifica certificazione medica e, dovrà altresì, essere attestata (dal tecnico progettista) la impossibilità ad utilizzare altri vani o volumi interni allo stesso edificio. Tali nuovi interventi, in ogni caso, dovranno essere ad un livello ed avere una superficie utile non superiore a 45 mq..~~

- Per quanto concerne i parcheggi pertinenziali (sia per gli edifici residenziali che per le attività commerciali insediate o insediabili nel centro storico) e a standard, si potrà andare in deroga, considerata la loro non facile reperibilità nelle immediate adiacenze delle attività stesse. ~~In ogni caso, qualora l'Amministrazione comunale dovesse realizzare dei parcheggi pubblici nelle~~

~~immediate adiacenze del centro storico, un'aliquota non inferiore al 70% dovrà essere destinata al soddisfacimento pertinenziale, riservando la restante aliquota per la sosta a rotazione.~~ Inoltre, qualora sia un cittadino privato a realizzare un parcheggio interrato, gli stalli, superiori a quelli strettamente necessari a soddisfare il proprio fabbisogno (2 stalli nel caso di residenza, da parametrarsi alla superficie utile della funzione cui risulta essere legata, per tutte le altre attività) dovranno essere disponibili ad essere legati in regime di pertinenzialità a residenze o ad altre attività presenti nel centro storico.

La realizzazione di parcheggi pubblici, privati convenzionati e privati, deve essere eseguita prioritariamente in sottosuolo nel rispetto dell'impianto arboreo se di pregio e dell'immagine storicamente consolidata. In questa zona è, altresì, vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e per la telefonia.

- Qualora, nel realizzare i mutamenti di destinazione d'uso per esercizi commerciali di vicinato, si dovranno realizzare dei servizi igienici prima non esistenti, gli stessi potranno essere asserviti a più di un'unità commerciale purchè rispondenti al minimo standard funzionale (antibagno comune con lavabo, box con vaso per maschi, box con vaso per femmine, box completo per diversamente abili). L'asservimento dovrà essere dimostrato attraverso un atto da stipularsi tra gli esercenti l'attività commerciale e dovrà essere esibito in sede di richiesta di cambio di destinazione d'uso per l'insediamento dell'attività commerciale. I locali dove realizzare tali servizi igienici potranno avere areazione forzata ed avere accesso autonomo direttamente dall'interno dell'edificio o dall'interno di un cortile, utilizzando, nel caso di accesso diretto da spazi esterni, in ogni caso, aperture esterne già esistenti.

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione.

I sottotetti possono considerarsi abitabili e rientrare nelle categorie A purché la loro altezza media netta risulti non inferiore a ml 2,20, con un minimo assoluto di ml 1,40, e vengano rispettati tutti gli altri requisiti e le norme della L.R. 15/00 e successive modifiche ed integrazioni. Inoltre, il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto non inferiore a ml 0,20 ovvero altre forme di coibentazione idonee a norma della legislazione vigente.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili fino ad una superficie massima pari al ~~25%~~ **40%** **ad un terzo della superficie lorda di pavimento** del locale stesso, con altezza minima netta di ml ~~2,10~~ **2,20** sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

Nei locali A ed S sono ammessi anche soppalchi con altezza minima netta inferiore a ml 2,10 al di sopra del soppalco, purché l'altezza minima netta al di sotto del soppalco non risulti inferiore ai minimi prescritti per ciascuna categoria di locali; in tal caso la parte soprastante il soppalco va adibita a deposito o ripostiglio.

Ai fini dell'applicazione del presente strumento, gli interventi sul patrimonio edilizio, sono ulteriormente specificati e dettagliati dal R.U.E.C. negli articoli 13, 14, 15 (15.1 e 15.2), 16, 18.

Per ulteriori specificazioni, inoltre, si rimanda alle Norme ed ai contenuti del "*Piano del Colore*" del Centro storico approvato dall'Amministrazione Comunale con Del. C.C. n. 25 del 26.08.2003.

art. 12.6 - L'area di "verde di riqualificazione a servizio del centro storico"

Tale area, specificamente individuata negli elaborati grafici di progetto del PUC, ha la funzione di salvaguardia di un'area di grande valenza paesaggistico ambientale presente tra il tessuto di antica formazione ed un'area in cui, nell'arco degli ultimi decenni, sono stati attuati alcuni interventi di edilizia residenziale ed un complesso scolastico. L'area, pertanto, assume sia un valore di tutela che di collegamento/cerniera tra tale recente insediamento ed il centro storico.

In tale area potranno attuarsi esclusivamente interventi finalizzati al restauro ambientale (previa immissione di specie vegetazionali tipiche dell'area), nonché interventi di miglioramento e/o ripristino di percorsi pedonali con i relativi elementi di arredo urbano (adeguata illuminazione, panchine, cestini portarifiuti, etc.). Potranno altresì attuarsi, attrezzature e/o infrastrutture di pubblica utilità, senza realizzazione di nuovi volumi, tramite l'utilizzo di materiali e strutture amovibili, per la realizzazione di edicole, gazebi per la vendita di fiori e piante ornamentali, bar/gelateria, info point/biglietterie, etc.. Tali strutture, in ogni caso, non potranno avere una superficie utile coperta superiore a 45 mq (per ognuna delle strutture) Potranno inoltre attuarsi limitati interventi di movimento terra, per la realizzazione di:

- piccole piazzole (di larghezza non superiore a mt. 5,00) sulle quali installare attrezzature per il gioco dei bimbi e/o per il tempo libero (es. campi di bocce);
- percorsi salute e/o per lo sport.

Agli edifici esistenti (alla data di adozione del PUC) e ricadenti all'interno del perimetro di tale Zona, restano applicabili gli stessi parametri e categorie di intervento, nonché le stesse

destinazioni d'uso previste per gli edifici ricadenti nel perimetro della Zona "Edificato di Antica Formazione".

art. 13. Edifici isolati di interesse storico/architettonico/documentario

Il PUC individua i complessi edilizi di valore storico architettonico ubicati esternamente al nucleo storico consolidato, recependoli dalle indagini e dalla catalogazione effettuata in sede di redazione della Catalogazione del Patrimonio Immobiliare di Interesse Storico – Artistico e Ambientale ai sensi della L.R. 26/02. Per tali complessi, prevalentemente di origine rurale ma oggi ricompresi nel processo di espansione dell'organismo urbano, il PUC definisce la disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente con categorie d'intervento, criteri e strategie tali da garantire prioritariamente la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, architettonico e l'identità storica e culturale degli stessi, anche attraverso interventi di recupero e riqualificazione finalizzati al superamento delle condizioni di degrado.

Per tali edifici e complessi edilizi la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle specifiche Norme, sia del vigente Programma Integrato di Riqualificazione che del presente PUC.

Le schede redatte in occasione della Catalogazione degli edifici di interesse storico (L.R. 26/02), inoltre, descrivono l'edificio nelle diverse connotazioni: storica, iconografica, di trasformazione, di uso. A questa parte di indagine se ne associa un'altra, prescrittiva, di orientamento per la progettazione ed il recupero.

Per gli edifici catalogati, per i quali però i suddetti elaborati (schede) non forniscono specifiche indicazioni di dettaglio, sono consentiti interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e superficie. Gli interventi dovranno salvaguardare le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche fondamentali degli immobili e comunque rispettare gli eventuali elementi di interesse storico.

Per tali edifici ~~L'eventuale possibilità di~~ è consentito l'ampliamento per adeguamento igienico/funzionale, **nella misura massima del 10% 20%** del volume utile esistente. ~~(da considerarsi quale premialità per i maggiori costi da affrontare negli interventi di conservazione); non potendo attuarsi in adiacenza o quale addizione dell'edificio esistente (visto l'interesse storico architettonico) potrà essere trasferito, ad una distanza non inferiore di ml 50 dall'edificio catalogato, su di un terreno di proprietà della stessa ditta dell'immobile catalogato e sempre che tale terreno abbia i requisiti di edificabilità. Ai fini di tale trasferimento, possono essere considerati anche fondi rustici (inteso come terreno agricolo ineditato o, in ogni caso, avente i requisiti di edificabilità) non contigui, ricadenti sia nello stesso territorio del comune di Teggiano~~

~~che in territorio di un comune limitrofo a quello in cui è ubicato il manufatto catalogato, previa stipula del necessario atto di asservimento da trascrivere nelle forme di legge. Il trasferimento di tale volumetria aggiuntiva, in ogni caso, potrà essere consentita soltanto qualora venga recuperato, nell'ambito dello stesso progetto (che comprenda, contestualmente ed all'interno di un progetto unitario, sia l'intervento di recupero che la parte ex novo), anche l'edificio principale.~~

Allo scopo di eliminare casi di sottoutilizzo dei vani e/o di sovraffollamento, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso ricavare un numero di alloggi superiore o inferiore all'esistente, mediante un diverso frazionamento e/o un diverso accorpamento delle unità immobiliari. L'intervento comunque non può originare alloggi inferiori a mq. 45 di superficie utile calcolati come indicato dal DM 10.05.1977 n. 801, nel rispetto di ogni indicazione stabilita dal PUC, dal RUEC e da ogni altra Normativa relativa alla zona. Gli interventi dovranno salvaguardare le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche fondamentali degli immobili e comunque rispettare gli eventuali elementi di interesse storico.

art. 13.1 - Destinazioni d'uso

Si ritengono incompatibili con le caratteristiche ~~del tessuto~~ **di tali edifici** quelle attività che producono degrado e/o risultano nocive o inquinanti o tali da contrastare con le funzioni residenziali.

Fermo restando quanto specificato dalle eventuali prescrizioni contenute nelle normative specifiche, **agli edifici classificati come di "Interesse storico architettonico documentario", restano applicabili gli stessi parametri e categorie di intervento, nonché le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici ricadenti nel perimetro della Zona "Edificato di Antica Formazione".**

~~le destinazioni d'uso degli immobili, e delle rispettive aree di pertinenza, ammissibili sono le seguenti:~~

- Residenziale
- Servizi e attività d'interesse pubblico
- Direzionale
- Commerciale: negozi di vicinato
- Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
- Turistico ricettivo
- Attività sportive, ricreative e per il tempo libero

art. 13.2 - Mutamenti di destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione è ammesso ove risulti conforme alle previsioni dell'articolo precedente e sempre che non sia tale da contrastare con il tipo edilizio o tale da alterare i valori

architettonici dell'immobile. Modifiche alle destinazioni d'uso a fini non residenziali di interi edifici sono consentiti, purché gli interventi da attuarsi non modifichino le caratteristiche tipo morfologiche dell'edificio; per quanto riguarda, invece, le modifiche alle destinazioni d'uso di complessi edilizi, le stesse potranno essere consentite solo attraverso la procedura prevista per i piani di recupero, fermo restando il rispetto degli standard previsti dal Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968.

art. 13.3 - Condizioni alla trasformazione

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione.

In caso di intervento diretto, sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, sono ammessi – previa comunicazione del proprietario - SCIA o Permesso di Costruire nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente – i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza la demolizioni di parti di una consistenza tale da alterare definitivamente i caratteri tipologico – formali dell'edificio), variazione di destinazione d'uso.

Sezione II – Interventi di Trasformazione

Gli interventi di trasformazione si attuano sia nei tessuti edificati di recente formazione, consolidati o in via di consolidamento da riqualificare, sia negli ambiti specificamente individuati come suscettibili di trasformazione, nei quali attuare nuovi interventi edilizi.

La somma di tutti gli interventi di trasformazione ha come obiettivi:

- La riqualificazione e riconfigurazione del tessuto edilizio di recente formazione attraverso la dotazione di servizi per la residenza ed il ridisegno dello spazio urbano.
- La definizione di regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo del tessuto urbano in accordo con i processi di formazione storica dei nuclei esistenti.
- La riqualificazione del tessuto urbano, anche mediante microinterventi (aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, ecc.) tesi a migliorare la vivibilità urbana e ad attenuare i disagi della mobilità.
- Lo sviluppo di sistemi alternativi di mobilità, quali piste ciclabili, percorsi pedonali, ecc.
- Il riassetto funzionale degli insediamenti finalizzato al riequilibrio del carico ambientale per una corretta gestione delle risorse nell'ottica di uno sviluppo sostenibile.
- La riconversione di parti di tessuto urbano incompatibili con la funzione residenziale.

art. 14 - Le trasformazioni ammissibili nei “Tessuti consolidati o in via di consolidamento da riqualificare”

art 14.1 Regole insediative – Criteri ed indirizzi

Tali zone comprendono l'espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale, avvenuta in continuità con i tessuti di antica formazione (i Casali) oppure lungo gli assi stradali che collegano le diverse frazioni. L'edificato recente rappresenta la componente quantitativamente più rilevante dell'attuale sistema insediativo, con un'evoluzione morfologica che trae origine dalla espansione avvenuta a margine dei diversi nuclei storici delle frazioni.

La tipologia predominante su tutto il territorio comunale è quella della casa unifamiliare nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa binata, casa a schiera mono, plurifamiliare ed edilizia in linea). E' da notare che l'espansione non ha prodotto un tessuto edilizio concluso: tranne pochi esempi, si evidenziano infatti ampie possibilità di riqualificazione e di potenziamento della densità abitativa seguendo le regole del processo tipologico.

Per tali zone il PUC, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, fornisce indicazioni e regole (vedesi schede – norma allegata) al fine di procedere al riordino e alla riqualificazione urbanistica del tessuto.

art. 14.2 Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

All'interno di tali zone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi e dal RUEC. In particolare, sugli edifici legittimamente costruiti o condonati, il PUC ammette interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume lordo, variazione della destinazione d'uso, di riqualificazione degli spazi pubblici e integrazione con nuove attrezzature, assentiti nel rispetto delle presenti Norme tecniche di attuazione e del RUEC.

I fabbricati esistenti alla data di adozione del PUC, che si trovano ad una distanza minore di ml 6,00 dalla carreggiata stradale, nel caso di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e ~~sagoma di quella preesistente~~, andranno ubicati a non meno di ml 6,00 dalla carreggiata stessa, **anche con modifica di sagoma al fine di permettere il rispetto delle distanze da strade e altri fabbricati.** (~~o a distanza inferiore, qualora non esiste la oggettiva possibilità di ulteriore arretramento~~) ~~anche in deroga alla distanza dai confini di proprietà, fermo restando il rispetto della distanza dai fabbricati.~~ Se tali vincoli non dovessero consentirne la ricostruzione (o, per motivi vari, il proprietario intendesse delocalizzare tale volume), la volumetria preesistente potrà essere trasferita in altro lotto, di proprietà dello stesso soggetto, purché compatibile (dal punto di vista urbanistico) ad accogliere tale intervento edilizio.

Per gli edifici esistenti a funzione residenziale, inoltre, sono ammessi ampliamenti “*una - tantum*”, purché finalizzati ~~alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio, alla conclusione del processo tipologico ed al miglioramento delle condizioni abitative e purché interessino alloggi con superficie utile residenziale minore o uguale a 100 mq~~ **al miglioramento delle condizioni abitative e purché interessino alloggi con superficie utile residenziale minore o uguale a 100 mq;** tali ampliamenti, in ogni caso, non potranno comportare l'incremento delle unità abitative complessivamente presenti nell'edificio.

Più nello specifico, tali ampliamenti potranno prevedere, per ciascuna unità abitativa interessata, un incremento di superficie utile residenziale non superiore al 50% dell'esistente e comunque non potrà superarsi la superficie utile residenziale massima di 120 mq per unità abitativa.

Per edifici plurifamiliari e/o in aggregazione complessa tale incremento, subordinato alla formazione di un progetto unitario da presentarsi a cura di tutti i proprietari (riuniti secondo le forme di legge), spetta ad ogni singolo alloggio, in ragione della sua dimensione. Gli ampliamenti non potranno comunque derogare dal rispetto delle altezze massime degli edifici, delle distanze minime dagli altri edifici e dai confini di proprietà prescritte dalle presenti NTA, dal RUEC e dalla legislazione vigente.

Inoltre, gli interventi sopra descritti, saranno subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- l'ampliamento dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi e/o di pregio esistenti;
- contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza attraverso un progetto unitario comprensivo della demolizione di annessi, superfetazioni, manufatti accessori quando questi costituiscano fonte di degrado urbanistico ed ambientale, o della loro riconfigurazione attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamento, purché funzionali al superamento delle condizioni di degrado;
- nel caso in cui l'intervento di ampliamento comporti incremento della superficie coperta, dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile minima pari al 45% del lotto; il lotto da prendersi in considerazione, è quello annesso all'edificio oggetto dell'intervento.

Gli interventi di ampliamento una - tantum non possono determinare aumento delle unità abitative esistenti alla data della delibera con la quale la Giunta Comunale adotta il PUC

art. 14.3 Modalità di attuazione degli interventi di ampliamento

Eventuali ampliamenti del patrimonio edilizio esistente, sono possibili attraverso:

1. Addizioni volumetriche agli edifici esistenti;
2. Sostituzione Edilizia
3. Ristrutturazione Urbanistica

1. *Addizioni volumetriche agli edifici esistenti;*

Sono gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti non assimilati alla ristrutturazione edilizia e finalizzati alla riqualificazione ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi nel

rispetto dei parametri e delle tipologie stabilite dal PUC e dal RUEC attuabili nelle zone riportate negli allegati grafici e denominate “*Tessuti consolidati o in via di consolidamento*”.

Ai fini dell'applicazione del presente strumento, gli interventi di addizione volumetrica, potranno essere finalizzati alla conclusione tipologica dell'organismo edilizio attraverso:

- a) incremento in profondità
- b) crescita in altezza
- c) completamento edilizio

Gli interventi devono essere condotti nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali degli edifici. Ulteriori indicazioni e parametri sono riportate nel R.U.E.C..

2. Sostituzione Edilizia

Gli interventi di sostituzione edilizia sono intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Qualora per gli edifici esistenti (legittimamente realizzati), per cause varie (degrado, evento calamitoso, insistenza su area a rischio frana e/o altro rischio che ne comporta la inedificabilità), si dovesse determinare la necessità di non poter attuare l'intervento di ristrutturazione e/o di demolizione e ricostruzione in sito, sarà possibile trasferire tale diritto edificatorio su altro lotto di proprietà dello stesso soggetto, a parità di volume preesistente ed in aree compatibili (dal punto di vista urbanistico) ad accogliere tale intervento edificatorio, ai sensi delle presenti NTA e del progetto di PUC. **Si specifica a tal fine che il lotto di destinazione (quello scelto per il trasferimento) è da intendersi compatibile ad accogliere l'intervento edificatorio, soltanto se non ha già saturato tale capacità edificatoria, per l'asservimento ad altre costruzioni ivi già realizzate. Ai fini quindi della verifica della residua capacità edificatoria, la superficie del lotto d'origine (quello dal quale si trasferisce la volumetria) ~~può essere~~ **dovrà essere** sommata a quella di destinazione (quello sul quale si vuole trasferire la volumetria).**

Tali trasferimenti sono consentibili all'interno delle aree perimetrate negli elaborati grafici e denominate “*Tessuti urbani consolidati o in via di consolidamento*”, nonché nelle aree agricole ordinarie o dalle aree agricole di pregio a quelle agricole ordinarie ~~o nelle fasce interne alle zone produttive, dove consentite~~. **“Il trasferimento dei diritti edificatori potrà avvenire esclusivamente tra zone omogenee di pari caratteristiche (ad esempio: da B a B) la stessa**

area omogenea deve essere idonea ad accogliere il maggior carico urbanistico, anche in considerazione di quanto previsto in termini di standard dal DM 1444/68”

Qualora tali aree ricadono all'interno del perimetro di un PUA (anche in aree produttive), gli interventi potranno attuarsi soltanto una volta approvato il PUA stesso.

Nel caso di edifici con destinazione non residenziale (opifici, laboratori, etc...) e che riconfermano la stessa destinazione, l'intervento non deve comportare aumento della S.U. esistente; restano in ogni caso consentiti, in incremento, gli interventi finalizzati agli adeguamenti igienico sanitari.

Per gli edifici esistenti (legittimamente realizzati), qualora per cause varie (eccessivo degrado statico e funzionale, eventi calamitosi, presenza di rischio frana e/o altro genere di rischio rilevato) si dovesse determinare la impossibilità di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione in sito, la volumetria preesistente potrà essere trasferita in altro lotto, di proprietà dello stesso soggetto, purchè compatibile ad accogliere sia tale intervento edificatorio che la preesistente destinazione d'uso.

3. Ristrutturazione Urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di opere che arrivano a configurarsi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L'intervento della Ristrutturazione Urbanistica è applicabile negli ambiti individuati come “*Tessuti in via di consolidamento*”, previa redazione di un PUA di iniziativa privata. In tali ambiti sono ammessi interventi di demolizione di parti non espressamente indicate dagli strumenti urbanistici, purché con carattere di superfetazioni ovvero di elementi non omogenei al tessuto edilizio.

La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è subordinata alla verifica della presenza delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici correlati alle funzioni di cui è previsto l'insediamento, ovvero alla disponibilità (previa sottoscrizione di una apposita Convenzione) dei soggetti attuatori a realizzare gli stessi.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica comprendono:

- le opere che comportano la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché planivolumetrica, di singoli edifici o complessi edilizi, anche attraverso opere di parziale o

totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici (superficie coperta complessiva).

- le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente, compresa la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico. In tale caso, per tali edifici ritenuti incompatibili, sarà possibile trasferire tale diritto edificatorio su altro lotto di proprietà dello stesso soggetto, a parità di volume preesistente ed in aree sulle quali è possibile attuare, ai sensi delle presenti NTA e del progetto di PUC, l'intervento edilizio.

Gli interventi di demolizione e nuova edificazione sono ammissibili previa verifica delle seguenti condizioni:

- siano presenti le necessarie opere di urbanizzazione o vi sia la disponibilità del richiedente, attraverso convenzionamento con l'A.C., al completamento delle stesse a scapito degli oneri concessori;
- rispetti le prescrizioni (distanze, allineamenti, etc.) riportate negli elaborati grafici per tale zona.

Gli interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali non possono originare alloggi inferiori ai 55 mq. di superficie utile calcolati come indicato dal DM 10.05.1977 n. 801, nel rispetto di ogni indicazione stabilita dal PUC, dal RUEC ed ogni altra normativa relativa alla zona.

Per gli edifici e le aree interne al tessuto residenziale con destinazione produttiva esistente (purché compatibile con il carattere residenziale del tessuto) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nonché interventi di parziale ampliamento, **purché** collegati alla riqualificazione e all'adeguamento del ciclo produttivo (es. locali espositivi, uffici, etc.) in atto **e senza che vengano insediate nuove ulteriori attività o che si attuino dei cambi di destinazioni d'uso.**

Tali ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 20% della superficie lorda esistente ed in ogni caso fino a configurare un organismo edilizio avente un rapporto di copertura del lotto non superiore al 50%.

Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra attività è ammesso nel rispetto delle procedure di cui al successivo specifico articolo 18.4 (**insediamenti produttivi mutamento di destinazioni d'uso**).

I sottotetti possono considerarsi abitabili e rientrare nelle categorie A purché la loro altezza media netta risulti non inferiore a ml 2,20, con un minimo assoluto di ml 1,40, e vengano rispettati tutti gli altri requisiti e le norme della L.R. 15/01 e successive modifiche ed integrazioni. Inoltre, il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto non inferiore a ml 0,20 ovvero altre forme di coibentazione idonee a norma della legislazione vigente.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili fino ad una superficie massima pari al ~~25%~~ **40% ad un terzo della superficie lorda di pavimento** del locale stesso, con altezza minima netta di ml ~~2,10~~ **2,20** sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

Nei locali A ed S sono ammessi anche soppalchi con altezza minima netta inferiore a ml ~~2,10~~ **2,20** al di sopra del soppalco, purché l'altezza minima netta al di sotto del soppalco non risulti inferiore ai minimi prescritti per ciascuna categoria di locali; in tal caso la parte soprastante il soppalco va adibita a deposito o ripostiglio.

art. 14. 4 - Destinazioni d'uso compatibili all'interno dei Tessuti consolidati o in via di consolidamento

All'interno dell'edificato di recente formazione è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, ~~ed all'interno del~~ **le categorie funzionali descritte nell'art. 23-ter del DPR 380/2001 (a meno di quella rurale), ~~le seguenti destinazioni e quelle ad esse assimilabili o complementari.~~**

- ~~residenze;~~
- ~~garage pertinenziali o depositi; piccoli volumi accessori funzionali alle residenze;~~
- ~~autorimesse e garage non pertinenziali;~~
- ~~servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;~~
- ~~uffici pubblici;~~
- ~~associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;~~
- ~~ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo;~~
- ~~attività artigianali con esclusione — previo parere della competente ASL — delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;~~
- ~~attrezzature a carattere religioso;~~
- ~~commercio per la piccola e media distribuzione;~~

- ~~sale di riunione e di spettacolo;~~
- ~~uffici privati e studi professionali;~~
- ~~alberghi e pensioni;~~
- ~~servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata;~~
- ~~servizi mortuari, comprese tutte le funzioni legate al rito (deposito, parcheggio, vendita, uffici, etc.) nonché le attività di accoglienza ed assistenza (es. "Casa del Commiato") del defunto e dei parenti.~~

Per le attività esistenti diverse da quelle **ammissibili sopra elencate**, gli interventi che eccedano la manutenzione straordinaria sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale in termini di carico urbanistico (compatibilità o meno del tessuto insediativo e delle relative urbanizzazioni a reggere la destinazione d'uso prevista). Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra attività è ammesso nel rispetto delle procedure di cui al successivo articolo 18.4 (~~insediamenti produttivi~~ **mutamenti di destinazione d'uso**).

Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso ove risulti conforme a quelle sopra elencate e sempre che sia compatibile con il tessuto urbano circostante affinché non si produca degrado tipologico o ambientale. Nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso a funzioni non residenziali vada ad interessare interi edifici o complessi edilizi con incidenza sugli standard urbanistici, ~~sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare l'intervento~~ **oggetto di specifica decisione da parte del Consiglio Comunale alla preventiva redazione di un PUA** che, tra l'altro, dimostri, o il mancato incremento del carico urbanistico per la nuova destinazione prevista, o, nel caso di effettivo incremento del carico urbanistico, le modalità con le quali vengono soddisfatti gli stessi standard (all'interno del comparto o nelle immediate vicinanze), previa individuazione delle superfici occorrenti e/o da cedere o, in alternativa, da monetizzare. Sarà in ogni caso cura dell'Amministrazione Comunale, sia la verifica dell'incremento o meno del carico urbanistico, sia la facoltà di monetizzare gli oneri da versare (**ex art. 4 del RUEC Provincia di Salerno**).

art. 14.5 - Dotazione di Standard

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68 (verde, gioco e sport, e parcheggi pubblici), nonché della dotazione di parcheggi privati (pertinenziali e di relazione) prevista dalle vigenti normative. Qualora sia dimostrata l'impossibilità – per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità minime,

L'Amministrazione comunale potrà consentire gli interventi in funzione della proposta progettuale che dimostri come siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Negli interventi di nuova edificazione ed in quelli che comportano frazionamento o variazione di destinazione con incremento di unità immobiliari, deve essere garantita la realizzazione di almeno due posti auto per unità immobiliare.

art. 14.6 - Condizioni alla trasformazione

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione .

art.15 - Nuova edificazione nei lotti liberi interclusi tra i tessuti in via di consolidamento

Nei lotti liberi interclusi nei tessuti in via di consolidamento è possibile l'edificazione di nuove costruzioni secondo i parametri dimensionali e tipologici appresso specificati. Per lotto libero si intende quel lotto la cui capacità edificatoria non sia stata **del tutto** utilizzata per interventi edilizi già attuati o concessi, **o sia stata utilizzata parzialmente; in tale secondo caso, la capacità edificatoria residua potrà essere utilizzata nel rispetto dei parametri che seguono e fino alla saturazione della complessiva capacità edificatoria stessa. (a migliore precisazione di ciò, vedesi quanto già riportato all'art. 14.3 – comma 2 “sostituzione edilizia” delle presenti NTA).**

L'edificazione in tali lotti potrà avvenire rispettando una distanza dalla strada non inferiore a ~~mt 5,00~~ **mt 6,00** o rispettando l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui lotti confinanti. In ogni caso, la distanza tra l'edificio da realizzare e gli altri edifici esistenti non dovrà essere inferiore a mt 10,00.

All'interno di tali lotti (**liberi o parzialmente liberi secondo la definizione sopra esplicitata**) si utilizzerà un indice di edificabilità fondiario pari a 0,40 mc/mq ed un rapporto di copertura pari a 0,40 mq/mq; l'altezza massima, misurata dalla linea di gronda alla parte di terreno esterno sistemato, sarà di mt. 7,50; il numero di piani 2 oltre all'eventuale piano seminterrato o all'eventuale piano sottotetto. Ulteriori indicazioni e parametri sono contenuti nel RUEC. Tale possibilità edificatoria, in ogni caso, non dovrà comportare interventi di edifici plurifamiliari, bensì al massimo bifamiliari.

Qualora all'interno di tali lotti vi siano delle aree già adibite a parcheggi, regolarmente autorizzati, a servizio di fabbricati esistenti, gli stessi non potranno essere adibite ad altro uso, conservando un "vincolo di destinazione a parcheggio".

"Ai sensi dell'art. 95 lett.j) NdA del PTCP, negli interventi di nuova edificazione nell'ambito della ristrutturazione urbanistica il rapporto tra superfici permeabili e impermeabilizzate non potrà essere inferiore a quello esistente e comunque con un minimo pari a 0,30 mq/mq di cui 0,15 mq/mq piantumato con alberature di alto fusto".

Inoltre per le distanze dal filo stradale occorre tener conto di quanto stabilito dal Codice della strada, dal D.M. 1444/68 e dal D.M. 1404/68 ovvero tra le stesse si applica (cgr. Art. 44 RUEC PSA)".

art. 16 - Nuova edificazione nelle zone identificate quali "Aree suscettibili di trasformazione"

Nelle tavole del PUC tali zone sono identificate le "Aree di Trasformazione nelle quali sono compatibili interventi di edilizia residenziale, di terziario, produttivi, nonché interventi finalizzati al soddisfacimento degli standard".

art. 16.1 – I comparti attuativi

In attuazione degli obiettivi stabiliti nel documento preliminare ed in seguito alle indagini condotte sulle dinamiche territoriali in atto e prevedibili, il PUC definisce le trasformazioni previste per il periodo di validità dello strumento stesso individuando le "Aree suscettibili di Trasformazione", individuate e numerate negli elaborati grafici allegati e meglio descritte nelle schede norma.

All'interno di tali aree le trasformazioni sono subordinate alla formazione di Piano Urbanistico Attuativo secondo i parametri fissati nelle Schede Norma.

Tali aree sono individuate secondo le seguenti tipologie (e funzioni prevalenti):

- a) Aree suscettibili di trasformazione per la riqualificazione insediativa e per l'adeguamento degli standard;
- b) Aree suscettibili di trasformazione per l'inserimento di attrezzature di interesse comunale e sovracomunale;
- c) Aree suscettibili di trasformazione per l'insediamento di attività artigianali ed industriali;
- d) Aree suscettibili di trasformazione per l'insediamento di attrezzature e servizi a supporto del turismo naturalistico;
- e) Aree suscettibili di trasformazione per il rafforzamento degli standard

Nei Comparti 10, 11, 12a, 12b, 13 e 14 qualsiasi attività di trasformazione è subordinata alla stesura di uno studio di compatibilità geologica e da uno studio di compatibilità idraulica (vedesi NTA del PSAI ex AdB regionale Campania Sud ed Interregionale Bacino Idrografico fiume Sele); inoltre sempre nei comparti di cui sopra, si prescrive il rispetto degli articoli 31 e 36 delle richiamate NTA del PSAI qui appresso integralmente riportati.

AUTORITA' DI BACINO REGIONALE CAMPANIA SUD ED INTERREGIONALE PER IL BACINO IDROGRAFICO DEL FIUME SELE - TESTO UNICO COORDINATO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEI PSAI RELATIVI AI BACINI IDROGRAFICI REGIONALI IN DESTRA E IN SINISTRA SELE ED INTERREGIONALE DEL FIUME SELE

ARTICOLO 31 - Zone di attenzione idraulica per il Bacino idrografico Interregionale Sele

1. Nella fascia compresa nei 150 m di distanza dalle singole sponde del "Reticolo principale" e del "Reticolo interessato da elevato trasporto solido", nonché nelle restanti Zone di attenzione idraulica sono ammesse le attività previste nelle Fasce fluviali A e B1, di cui all'art. 28.
2. Ulteriori interventi sono ammessi esclusivamente qualora la loro compatibilità sia dimostrata con la redazione dallo studio di compatibilità idraulica, da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 50 ed in conformità degli indirizzi e delle indicazioni di cui all'allegato G rispetto ai bacini idrografici di riferimento.
3. Nelle zone di attenzione idraulica si deve in ogni caso:
 - a. migliorare le condizioni di funzionalità idraulica e non interferire con opere di mitigazione del rischio idraulico esistenti e/o a farsi;
 - b. garantire il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di funzionalità idraulica del reticolo fluviale, dei sistemi di corrivazione superficiale, dei canali di bonifica e degli inghiottitoi;
 - c. adottare le misure e gli accorgimenti necessari, anche in ordine ai sistemi di protezione civile, affinché si possano prevenire i danni che potrebbero essere causati dalle inondazioni e/o per la possibile mobilitazione dei depositi di conoide alluvionale;
4. Le Zone di attenzione idraulica sono considerate, in modo prioritario, nei piani di emergenza e di protezione civile.
5. Nelle Zone di attenzione idraulica, fermo restante il vincolo di inedificabilità assoluta in una fascia di 10 m, dalle singole sponde, ai sensi dell'art.93 e seguenti del R.D. n.523/1908 ed il divieto di tombinamento di alvei e di tratti di alveo ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, è ammesso, oltre a quanto previsto nelle Fasce A e B1, qualunque intervento previsto dallo strumento urbanistico comunale o altra pianificazione sovraordinata, purché compatibile con le prescrizioni delle

1. presenti norme.
6. Gli interventi che ricadono nelle zone di attenzione idraulica o nella fascia compresa nei 150 m di distanza dalle sponde del "reticolo principale" e del "reticolo interessato da elevato trasporto solido" devono essere corredati dallo studio di compatibilità idraulica da redigersi con i contenuti di cui all'articolo 50 ed in conformità degli indirizzi e delle indicazioni di cui all'allegato G rispetto ai bacini idrografici di riferimento, debitamente asseverato da tecnico abilitato.

art. 16.2 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi

Le Aree individuate come suscettibili di trasformazione, comprendono le aree di nuovo impianto previste dal presente atto di governo del territorio, nelle quali sono compatibili interventi di edilizia residenziale (pubblica e privata), nonché attrezzature e servizi pubblici e privati. Per quanto riguarda l'edilizia residenziale, essendo la tipologia predominante su tutto il territorio comunale quella della casa unifamiliare nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa binata, casa a schiera mono, plurifamiliare ed edilizia in linea), nei lotti (interni ai comparti di trasformazione) destinati all'edilizia residenziale, i successivi PUA e quindi i progetti architettonici, dovranno garantire l'adozione di tali tipologie edilizie.

Al fine di migliorare la qualità e l'efficienza degli interi ambiti di riqualificazione insediativa, il PUC, attraverso l'individuazione di tali aree di trasformazione, attua il riordino ed il completamento del tessuto urbano, stabilendo come elemento prioritario per la loro attuazione il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.

Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità dei tessuti urbani di nuova formazione, il PUC definisce regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo delle aree di nuovo impianto in accordo e coerenza con i processi di formazione storica dell'edificato. Alla scala edilizia, le soluzioni architettoniche dovranno essere preferibilmente improntate a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità, in coerenza con il processo tipologico dell'edilizia tradizionale locale.

art. 16.3 Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

All'interno di tali ambiti, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi, nonché da quanto riportato nelle schede-norma allegate alle presenti NTA.

Nelle aree di nuova previsione gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata la cui disciplina è precisata dai parametri

contenuti nella relativa scheda-norma e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Gli elaborati grafici del PUC (tra i quali le schede-norma) indicano i perimetri dei singoli comparti all'interno dei quali devono essere predisposti i Piani Attuativi. Ulteriori indicazioni e parametri sono contenuti nel RUEC.

Le norme e gli elaborati grafici, stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei Piani Attuativi. In generale, l'organizzazione planivolumetrica viene basata su regole morfologiche e tipologiche coerenti con il tessuto urbano circostante, con particolare riferimento ai tipi edilizi della tradizione locale. Le successive soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerentemente con le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle schede-norma.

All'interno dei comparti edificatori, così come perimetrati negli elaborati grafici, si individuano le superfici da destinare:

- agli specifici interventi di nuova edilizia residenziale; (*vedesi le schede-norma allegate alle presenti NTA*);
- al soddisfacimento degli standard di interesse comunale e territoriale (*vedesi le schede-norma allegate alle presenti NTA*);
- ad attività terziarie (*vedesi le schede-norma allegate alle presenti NTA*);
- alle superfici da cedere per l'insediamento di opere di urbanizzazione secondaria (*vedesi le schede-norma allegate alle presenti NTA*).

I Piani Urbanistici Attuativi, quali atti di governo del territorio di cui all'art. 26 della L.R. 16/04, conterranno la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana da rispettarsi, in conformità alla V.A.S. allegata al presente PUC.

art. 16.4 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili nei comparti di trasformazione individuati, **individuate tra le categorie funzionali descritte nell'art. 23-ter del DPR 380/2001 (a meno di quella rurale)**, sono le seguenti :

- residenze;
- garage pertinenziali o depositi;
- piccoli volumi accessori funzionali alle residenze;
- autorimesse e garage non pertinenziali;
- servizi pubblici, anche gestiti in concessione da privati o soggetti misti;

- uffici pubblici;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, nei locali al piano terra;
- attività artigianali, con esclusione – previo parere della competente ASL – delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
- attrezzature a carattere religioso;
- attrezzature ludico sportive e per il tempo libero
- commercio al dettaglio nei locali al piano terra;
- sale di riunione e di spettacolo;
- uffici privati e studi professionali;
- alberghi e pensioni;
- servizi sanitari, assistenziali, sociali, culturali di proprietà e gestione privata.
- servizi mortuari, comprese tutte le funzioni legate al rito (deposito, parcheggio, vendita, uffici, etc.) nonché le attività di accoglienza ed assistenza (“*Casa del Commiato*”) del defunto e dei parenti.

Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso ove risulti conforme alle destinazioni sopra elencate; nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso a funzioni non residenziali vada ad interessare interi edifici o complessi edilizi con incidenza sugli standard urbanistici, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale sia la verifica dell'incremento o meno del carico urbanistico, sia la facoltà di monetizzare gli oneri da versare.

art. 16.5 - Dotazione di Standard

Tutti gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica della dotazione di standard prevista dal P.U.C, dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative.

All'interno dei singoli comparti attuativi dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle norme e riportate nelle tabelle degli elaborati grafici. Nelle schede-norma, in particolare, relativamente ad ognuno dei comparti, vengono precisate ed elencate, le quote percentuali di superfici da destinare al soddisfacimento degli standard.

art. 16.6 - Condizioni alla trasformazione

Gli interventi da attuarsi nei comparti di trasformazione, così come perimetrati e riportati nelle planimetrie di Piano, sono subordinati alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata. Gli interventi sono, in ogni caso, subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione .

art. 17 - Insediamenti produttivi

Relativamente agli insediamenti produttivi, obiettivi del Piano sono:

- Riassetto funzionale degli insediamenti finalizzato al riequilibrio del carico ambientale per una corretta gestione delle risorse nell'ottica di uno sviluppo sostenibile.
- Sviluppo e riqualificazione delle aree industriali e produttive esistenti, anche in funzione di un contenimento dell'impatto ambientale (controllo dei consumi energetici, riduzione delle emissioni inquinanti, ecc.).
- Riconversione di insediamenti produttivi interne al tessuto urbano, incompatibili con la funzione residenziale.

art.18 - Aree produttive interne all'edificato – *isolate o monofunzionali o congiunte alla residenza*

Negli elaborati grafici allegati al PUC (TAV. PS12) sono specificamente individuate e perimetrare le aree già destinate ad attività produttive (industriali/artigianali), quelle commerciali, terziarie e ad impianti, interne ai tessuti edificati o isolate, **nonché quei lotti, relativi sempre ad attività produttive, commerciali, terziarie, sui quali sono state attivate (prima dell'adozione del PUC) delle Conferenze di Servizi, non ancora concluse** . Ai fini di tale individuazione/perimetrazione, si è fatto riferimento, in alcuni casi, ai relativi titoli abilitativi, rilevati presso gli uffici comunali, riportanti le destinazioni d'uso delle aree stesse; per tutti gli altri casi, le individuazioni/perimetrazioni sono state rilevate tramite sopralluoghi sul campo. Per questi ultimi, eventuali modificazioni alle destinazioni d'uso o alle perimetrazioni delle stesse aree, potranno, in sede di eventuali proposte di intervento, essere dimostrate attraverso adeguata documentazione; in tal modo gli interventi, le procedure e tutte le indicazioni del PUC appresso descritte, saranno applicabili all'interno dei lotti così come dimostrati ed adeguati.

Per quei lotti, infine, adiacenti ad aree già individuate e riportate nella TAV. PS12, sui quali precedentemente alla data di adozione del PUC erano state inoltrate istanze di ampliamento

dell'attività produttiva esistente e censita, restano applicabili tutte le procedure e le indicazioni del PUC appresso descritte.

art. 18.1 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi

Tale zona comprende le parti di tessuto urbano interessate da aree ed edifici destinati ad attività produttive o commerciali, anche dismesse, interagenti con il tessuto residenziale. Per tale zona il PUC, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, stabilisce come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.

Per i manufatti specialistici con valore testimoniale di tecnologie e funzioni di interesse storico collegati alla tradizione locale (manifatture ed altre strutture produttive) e per le loro aree di pertinenza interne al tessuto urbano, il PUC stabilisce, coerentemente con gli obiettivi di riqualificazione urbana, categorie di intervento volte alla conservazione ed alla valorizzazione dei valori architettonici, tipologici e testimoniali dei manufatti stessi.

Il PUC stabilisce che, nei casi in cui sia accertata la condizione di incompatibilità (urbanistica, sociale, ambientale) di attività produttive interne ai tessuti residenziali, l'Amministrazione comunale potrà attivare specifiche procedure, anche attraverso Piani Urbanistici Attuativi, che promuovano la riconversione del tessuto ed attivino meccanismi di trasferimento in aree idonee e compatibili, opportunamente localizzate e predisposte dall'Amministrazione Comunale, in coerenza con quanto stabilito dal PUC stesso.

Con l'obiettivo di favorire la compresenza e l'integrazione del tessuto produttivo con il tessuto residenziale, purché siano preliminarmente verificate le necessarie condizioni di compatibilità (assenza di inquinamento acustico o altre forme di inquinamento o incongruità con i tessuti residenziali o con eventuali attrezzature pubbliche, quali scuole, asili, parchi gioco, etc.), il PUC consente la riqualificazione, la ristrutturazione e l'adeguamento delle attività produttive esistenti previa verifica degli standard correlati alle attività esercitate o previste. Per tali edifici, eventuali interventi di ampliamento delle superfici utili esistenti potranno essere consentiti quando siano stati soddisfatti gli standard di legge e le normative in materia ambientale e solo se non producano alcuna forma di degrado all'interno del tessuto urbano.

Qualora la dotazione di standard non sia totalmente reperibile all'interno del comparto interessato dagli interventi di trasformazione, l'A.C. potrà valutare soluzioni che ne prevedano la localizzazione in aree funzionalmente integrate con il comparto, attivando il principio perequativo.

Gli interventi di recupero dei comparti produttivi dovranno assolvere anche ad un ruolo di riqualificazione estetica del tessuto esistente, adottando appropriate soluzioni tipologiche e formali tali da realizzare un miglioramento qualitativo, anche dal punto di vista architettonico, dei caratteri propri del sistema insediativo (caratteri tipologici, uso dei materiali, ecc.).

art.18.2 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

All'interno di tali zone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.

Per gli edifici a destinazione produttiva e terziaria (artigianale, commerciale, direzionale e di servizio) o mista produttiva/residenziale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile, nel rispetto degli eventuali caratteri tipologici significativi esistenti. Sono ammessi inoltre, per gli edifici privi di interesse tipologico, interventi di sostituzione edilizia con mantenimento della destinazione produttiva, previa verifica della dotazione di standard urbanistici collegati alla tipologia di attività esercitata, nonché della compatibilità della stessa con il tessuto residenziale esistente.

Per gli edifici a destinazione produttiva di cui al precedente comma, sono ammessi interventi di parziale ampliamento collegati alla riqualificazione e all'adeguamento del ciclo produttivo (quindi adeguamento funzionale) in atto senza che vengano insediate nuove attività. Tali ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 50% della superficie lorda esistente ed in ogni caso fino a configurare un organismo edilizio avente un rapporto di copertura del lotto non superiore al 30% ed un'altezza massima non superiore a quella consentita per gli edifici produttivi nell'area P.I.P..

Eventuali interventi di ulteriore ampliamento delle superfici utili finalizzati all'adeguamento funzionale ed al miglioramento dell'attività in atto (per la realizzazione di uffici, spazi espositivi e per la vendita, etc.), potranno essere consentiti attraverso la redazione di un PUA che dimostri il soddisfacimento degli standard di legge e delle normative in materia ambientale, nonché la compatibilità con il tessuto urbano, secondo le procedure di cui ai successivi commi ed in ogni caso senza superare il limite del 50% del rapporto di copertura del lotto.

art. 18,3 - Destinazioni d'uso

Relativamente agli edifici produttivi esistenti (o in corso di realizzazione alla data di adozione del PUC) interni alle aree edificate, sono ammesse, in quanto compatibili con la caratteristiche del tessuto urbanistico, le seguenti funzioni:

- a) ~~Residenziale (previa verifica del rispetto del complessivo carico insediativo previsto nel dimensionamento del PUC)~~
- b) Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
- c) Artigianale compatibile con la residenza
- d) Commerciale
- e) Turistico – ricettive
- f) sportive
- g) Direzionale
- h) Di servizio

Non sono in ogni caso ammesse:

- Aziende insalubri
- attività di trattamento rifiuti anche non pericolosi.

art. 18.4 - Mutamento di destinazione d'uso

Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra attività è ammesso nel rispetto delle destinazioni d'uso compatibili riportate nel comma precedente.

Gli interventi finalizzati al recupero ed alla riconversione funzionale di aree, interne o prossime a tessuti edificati, sono ammissibili unicamente attraverso la presentazione di una proposta di Piano Urbanistico Attuativo di trasformazione urbanistica-edilizia esteso all'intero comparto o complesso edilizio, all'interno del quale siano valutate:

- La compatibilità urbanistica con il tessuto esistente;
- La dotazione di standard urbanistici correlata alle nuove funzioni previste;
- La dotazione aggiuntiva di standard urbanistici funzionali alla riqualificazione del tessuto urbanistico;
- I requisiti tipologici e morfologici per il coerente inserimento nel tessuto;
- La sostenibilità degli interventi anche dal punto di vista energetico ed ambientale;
- La fattibilità degli interventi dal punto di vista infrastrutturale e dei servizi.

L'Amministrazione Comunale programma il processo di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale verificando prioritariamente la coerenza degli interventi proposti con gli indirizzi ed il

dimensionamento previsto dal PUC. Sulla base delle valutazioni effettuate, l'Amministrazione Comunale predispone gli opportuni atti di governo del territorio (predisposizione di PUA), nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- Edifici o complessi edilizi a destinazione artigianale / industriale dismessi precedentemente all'adozione del PUC: sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale con destinazioni miste artigianali / commerciali / direzionali / *residenziali* / servizi, purchè sia garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici per le attività previste e la maggiore dotazione necessaria per la riqualificazione del tessuto.
- Edifici o complessi edilizi con destinazione artigianale / industriale in atto: sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale analoghi a quelli di cui al paragrafo precedente, purché contestuali o successivi a processi di trasferimento del ciclo produttivo. Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo dovrà prevedere, oltre alle verifiche ed alle valutazioni sopra specificate, atti e programmi che garantiscano gli impegni relativi al processo di trasferimento dell'attività produttiva (convenzione o atto d'obbligo). Gli interventi di recupero/riconversione, dovranno garantire una dotazione complessiva di standard urbanistici secondo il D.M. 1444/68 e la L.R. 14/82, nonché la dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 14/82).

art. 18.5 - Dotazione di Standard

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard previsti dal PUC dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 14/82).

Gli interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale da realizzare mediante Piani Urbanistici Attuativi sono subordinati al soddisfacimento degli standard urbanistici.

Qualora la dotazione di standard non sia totalmente reperibile all'interno del comparto di Piano Urbanistico Attuativo, l'A.C. potrà valutare soluzioni che ne prevedano la localizzazione in aree funzionalmente integrate con il comparto, attivando il principio perequativo.

art. 18.6 - Condizioni alla trasformazione

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione.

Non è in ogni caso ammissibile l'insediamento di aziende insalubri.

art. 19 – Zona artigianale/industriale in fase di attuazione e di nuovo impianto

art. 19.1 - Regole insediative – Criteri ed indirizzi

Le aree industriali ed artigianali in fase di attuazione, nonché quelle di nuovo insediamento previste dal presente atto di governo del territorio, comprendono le aree in fase di attuazione previste da strumenti attuativi (P.I.P.) e quelle di nuovo impianto previste dal presente atto di governo del territorio.

Per tale ambito il PUC individua gli elementi di riqualificazione del settore produttivo affinché questa parte del territorio sia riconnessa funzionalmente con il Sistema Insediativo residenziale e dei servizi.

Le aree produttive di nuovo impianto dovranno essere ben collegate al sistema infrastrutturale, dotate di ampi spazi a verde ed a parcheggio, impostate secondo modelli tipologici e funzionali tali da permettere le eventuali trasformazioni d'uso indotte dall'evoluzione dei processi produttivi ed economici.

Il sistema connettivo del verde e dei servizi dovrà costituire l'elemento organizzatore nello stabilire relazioni con il Sistema Insediativo residenziale e con il territorio agricolo.

I comparti relativi a Piani Urbanistici Attuativi in fase di realizzazione sono attuati nel rispetto delle norme e dei parametri stabiliti dal relativo Piano (P.I.P.) ***o da eventuali altre Norme, Regolamenti o Leggi che, varate successivamente all'entrata in vigore del P.I.P., dovessero anche modificarne i parametri***; qualora l'A.C. ritenga opportuno procedere a varianti degli stessi, potrà intervenire sia all'interno del comparto nel rispetto degli standard necessari, sia includendo aree esterne che il PUC individua quali aree disponibili per l'incremento di standard e/o servizi di interesse pubblico.

Il dimensionamento delle aree di nuova previsione è definito dal PUC sulla base dei fabbisogni rilevati; all'interno di esse sono individuate le infrastrutture, gli indici, i parametri, le tipologie nonché gli elementi di riconnessione con il sistema insediativo e con il sistema dei servizi.

Per quanto riguarda la produzione o il deposito di articoli pirotecnici, si specifica che questi sono soggetti a specifici obblighi previsti dal T.U.L.P.S. (Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza) e, pertanto, la loro eventuale installazione, dovrà fare riferimento a tali Leggi e Regolamenti; **in ogni caso, l'eventuale insediamento di tali attività, oltre al rispetto di quanto contenuto dal T.U.L.P.S., dovrà risultare compatibile con le norme di tutela vigenti sul territorio escludendosi, pertanto (ai fini di tali installazioni), le Zone agricole di Tutela (di Pianura, di collina e di montagna).**

art. 19.2 - Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

All'interno di tali aree la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.

Le zone artigianali/industriali sono articolate in:

- Zone artigianali/industriali in fase di attuazione;
- Zone artigianali/industriali previste dal presente PUC ed individuate negli elaborati grafici.

Nelle zone artigianali/industriali in fase di attuazione, sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto delle norme e dei parametri urbanistici stabiliti per il comparto di appartenenza dalle specifiche norme del vigente P.I.P., **nonché da eventuali altre Norme, Regolamenti o Leggi che, varate successivamente all'entrata in vigore del P.I.P., dovessero anche modificarne i parametri.**

Nelle zone artigianali/industriali di nuova previsione gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata la cui disciplina è precisata dalle Norme Tecniche di Attuazione. Gli elaborati grafici del PUC individuano i comparti all'interno dei quali devono essere predisposti i Piani Attuativi.

Tali PUA, in particolare, dovranno definire la rete viaria interna, le sue connessioni con la viabilità esterna, gli spazi pubblici e di uso pubblico, la suddivisione in lotti, nonché le norme per la utilizzazione dei singoli lotti, nel rispetto degli standard e delle prescrizioni di cui alla legislazione nazionale e regionale in vigore.

I parametri per la nuova edificazione, all'interno dei singoli lotti, sono i seguenti:

- Superficie massima copribile, max 50%;
- Superficie scoperta di pertinenza del singolo lotto, per strada di accesso, piazzale privato, parcheggi minimo 40%;
- Superficie scoperta per verde privato o altre superfici permeabili, max 10%;
- **H.M. Altezza massima degli edifici = 10,50 m;**
- Numero massimo dei Piani = 3.

- distanza dai confini delle costruzioni = **H.Max/2** oppure a confine, previo accordo tra le parti.

art. 19.3 - Destinazioni d'uso

All'interno delle aree produttive di nuova formazione, sono ritenute compatibili le seguenti funzioni:

- a) Residenziali (relativamente all'alloggio per il custode e per una superficie ~~utile~~ complessiva, **comprendente anche le eventuali superfici non residenziali**, non superiore a **90 ~~150~~** mq.);
- b) Artigianali produttive;
- c) Industriali di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- d) Commerciali;
- e) Direzionali e di servizio.

Non sono ammesse le seguenti attività:

- Aziende insalubri
- attività di trattamento rifiuti anche non pericolosi, di qualsiasi natura.

Le norme e gli elementi prescrittivi indicati negli elaborati grafici, stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei Piani Urbanistici Attuativi. Gli insediamenti di nuova realizzazione dovranno essere adeguatamente collegati al sistema infrastrutturale, dotati di ampi spazi a verde e di parcheggio, impostati secondo modelli tipologici e funzionali tali da permettere le eventuali trasformazioni d'uso indotte dall'evoluzione dei processi produttivi ed economici. Il sistema connettivo del verde e dei servizi dovrà essere elemento organizzatore del progetto al fine di ottimizzare le relazioni con il sistema insediativo residenziale e con il territorio agricolo limitrofi.

E' ammessa la realizzazione di strutture di proprietà comunale o di interesse generale (attrezzature tecnologiche, servizi).

E' ammesso il deposito di materiali a cielo libero, nel rispetto del decoro urbano e delle normative ambientali. All'interno dei singoli comparti le norme potranno stabilire specifiche limitazioni e prescrizioni.

I Piani Urbanistici Attuativi, quali atti di governo del territorio conterranno, tra l'altro, anche la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana.

art. 19.4 - Dotazione di Standard

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard previsti dal PUC, dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 14/82).

All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantita la realizzazione degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte e riportate nelle tabelle allegate agli elaborati grafici.

Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione.

CAPO III – SISTEMA NATURALE E RURALE

art. 20 – Disciplina del Sistema Naturale e RURale

Il Sistema naturale e rurale è quello costituito dall'insieme delle risorse naturali del territorio: aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora, con particolare attenzione alle condizioni di fragilità e di equilibrio dell'ecosistema territoriale a fronte degli usi e delle trasformazioni antropiche.

Il PUC definisce per il Sistema naturale e rurale i seguenti obiettivi:

1. Salvaguardia degli elementi di ruralità di tutto il territorio perseguibile attraverso:
 - a) il rafforzamento del ruolo dell'agricoltura sia come settore produttivo, sia come elemento di tutela del paesaggio, sia come fattore di stabilità degli equilibri ambientali;
 - b) la ricerca di usi del territorio che rispondano al bisogno di natura da parte della popolazione comunale;
 - c) la valorizzazione della diversità degli ambienti e dei paesaggi.
2. Sostegno alle attività agricole esistenti attraverso:
 - a) La valorizzazione dei territori agricoli di maggiore pregio;

- b) Il sostegno di tutte quelle forme di agricoltura part-time e per autoconsumo che svolgono un ruolo fondamentale di presidio del territorio.
3. Riqualficazione del territorio comunale attraverso la realizzazione di un sistema di aree di tutela (fluviali, agrarie, ricreative), in un quadro complessivo di connessione tra aree rurali ed aree verdi fruibili da parte della popolazione.
 4. Sviluppo dell'industria e/o servizi turistici in un programma di coerenza e sinergia tra tutela del paesaggio agrario e sviluppo industriale.
 5. Recupero degli edifici esistenti nell'ottica della tutela del paesaggio.
 6. Valorizzazione, recupero e salvaguardia della rete idrica superficiale e degli ecosistemi ad essa connessa.
 7. Tutela delle risorse idriche del sottosuolo con particolare attenzione alle situazioni di vulnerabilità idrogeologica e di potenziale contaminazione degli acquiferi.

Il Sistema naturale comprende, quindi, il territorio rurale, che viene normato e disciplinato dal PUC, sia attraverso norme che valgono per tutto il territorio rurale, sia attraverso norme specifiche per Sistemi ambientali, sulla base della suddivisione effettuata nel PUC e quindi secondo la seguente articolazione:

- ~~Sistema della pianura~~ distinto in:
 - Aree agricole ordinarie;
 - Aree agricole di pregio;
 - Aree Agricole di pregio - Sistema della collina e della montagna.

Le disposizioni contenute nei seguenti articoli fanno riferimento, specificano ed integrano quelle contenute nel quadro normativo nazionale e regionale vigente, nonché quanto contenuto nelle NTA del PTCP della Provincia di Salerno. In particolare, *“l’edificabilità del territorio rurale deve essere strettamente funzionale all’esercizio dell’attività agro-silvo-pastorale”. L’edificabilità rurale deve essere pertanto determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di precisi parametri rapportati alla qualità e all’estensione delle colture praticate come indicate catastalmente ed alla capacità produttiva prevista, come comprovate da piani di sviluppo aziendale redatti a cura di un agronomo abilitato. La realizzazione di nuovi edifici residenziali rurali non potrà essere localizzata su superfici naturali e seminaturali (aree forestali e praterie ad elevato valore ecologico), le quali concorrono, però, con parametri specifici, alla determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l’edificabilità rurale è riferita (dalle NTA del PTCP della Provincia di Salerno, art.37).*

In tali ambiti sono sempre ammissibili destinazioni agrituristiche dei manufatti edilizi **nel rispetto della L.R. 15/06 e L.N. 96/06**; di conseguenza per tali manufatti da destinare ad attività agriturbistica sono consentiti anche interventi di ristrutturazione e/o ricostruzione nel rispetto delle norme del RUEC, nonché gli interventi edilizi previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale di settore anche in ampliamento dei volumi esistenti fino al raggiungimento della cubatura strettamente indispensabile per conseguire i minimi di ricettività previsti per accedere ai finanziamenti di settore **ed in ogni caso all'interno della capacità volumetrica consentibile dalla dimensione della superficie produttiva aziendale oggetto degli interventi**. Per lo svolgimento dell'attività agriturbistica è anche ammessa la realizzazione di impianti e di aree attrezzate per le attività ricreative, didattiche, culturali e sportive nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate, delle prescrizioni della vigente legislazione di settore e dei seguenti parametri:

- indice di permeabilità della superficie destinata alle aree attrezzate scoperte $Sp/Sta > 0.7$ (Sta = superficie totale area scoperta destinata alle attività ricreative, didattiche, culturali e sportive);
- U.F. = 0,02 mq/mq; H.M. = 3,5 ml, limitatamente alla realizzazione di servizi all'utenza connessi alle attività ricreative, didattiche, culturali e sportive.

Nella determinazione della superficie produttiva aziendale, alla quale l'edificabilità rurale è riferita, possono essere considerati anche fondi rustici (**lotti agricoli ineditati e non asserviti per altri interventi edilizi**) non contigui, ricadenti **sia nel resto del territorio comunale che in territorio comunale di un comune limitrofo** a quello in cui è ubicato il centro aziendale, previa stipula del necessario atto di asservimento da trascrivere nelle forme di legge.

In tutti gli ambiti su citati ricadenti nel Sistema naturale e rurale **(a meno delle aree ricadenti nelle Aree Agricole di Pregio – Sistema della collina e della montagna dove sono consentiti esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente)** il PUC si attua, quindi, sia mediante intervento diretto che mediante un Piano di Sviluppo Aziendale, redatto ~~da un agronomo abilitato~~ ~~tecnico competente come per legge (Agronomi, dottori Forestali, Periti Agrari, etc.)~~ **secondo quanto stabilito dalle norme, regionali e nazionali, di settore**. Tale Piano deve contenere:

- Una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche

con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvoambientali e agro ambientali contenuti nel Piano di Sviluppo Aziendale;

- Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
- L'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
- La definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso;
- Copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;
- Planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.

L'approvazione da parte del Comune (nello specifico, come per tutti i PUA, dalla Giunta Comunale, previa acquisizione di tutti i pareri di rito) del Piano di Sviluppo Aziendale, costituirà condizione preliminare per il rilascio del Permesso di Costruire.

art. 21 – Definizione delle destinazioni d'uso ammesse nel Territorio Rurale

“Le destinazioni di uso ammesse (anche le relative al cambio di destinazione) sono esclusivamente quelle direttamente legate alla conduzione del fondo”.

Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse, definite del D.L. 18 maggio 2001, n° 228 CAPO I art. n°1 che sostituisce l'art. n°2135 del Codice Civile, sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- a) abitazioni civili;
- b) abitazioni specialistiche (case religiose, case per anziani, ostelli, caserme, etc.);
- ~~c) attività artigianali di produzione e vendita di beni artistici (ceramista decoratore, ebanista, lavorazione ferro decorato, etc.);~~
- ~~d) attività artigianali di servizio (elettrauto, meccanici, stampa, informatica, etc.)~~ **attività artigianali di servizio esclusivo alle aziende agricole (es. riparazione di trattori e/o altre macchine agricole);**
- e) studi professionali, uffici privati, attività di servizio (amministrativi, assicurativi, finanziari e simili, di ricerca, formativi e simili) ;
- ~~f) strutture ricettive extra - alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite ai sensi della L.R. n.17/01 (affittacamere, case ed appartamenti per vacanza, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca);~~

- g) attività commerciali, che interessano esclusivamente esercizi di vendita di prodotti per l'agricoltura e prodotti tipici, con superficie di vendita fino a 150 mq, come definite dalla L.R. n.17/01, nonché piccole attività commerciali e artigianali di vicinato.
- h) Attività di trasformazione, esposizione e vendita di prodotti agricoli;
- i) depositi, stalle, fienili, cantine, legnaie ed altri manufatti non residenziali, purché funzionali alla conduzione del fondo agricolo;
- j) ~~eventuali pubblici esercizi (bar, tabacchi);~~
- k) ~~attività di produzione e/o deposito di fuochi pirotecnici.~~

Le attività agrituristiche, insediabili in tutto il territorio rurale (**con i limiti previsti per le aree ricadenti nelle Aree Agricole di Pregio – Sistema della collina e della Montagna**), sono regolate dalla Disciplina dell'Agriturismo della L.R. n. 44/1984 n.15 del 06.11.2008 e Legge nazionale n.96/2006; **restano infine ammissibili le attività indicate e disciplinate dalla L.R. 17/2001 (es. Country house).**

art. 22 – Sistema della pianura – Aree agricole ordinarie

Rientrano nelle aree agricole ordinarie, oltre alle aree di pianura interessate da colture non di pregio (così come individuate negli elaborati grafici degli studi agronomici), anche le aree inedificate, intercluse agli aggregati insediativi in zona agricola, ubicate nelle aree agricole di pregio; per aggregati insediativi in zona agricola si intendono, in particolare, quei tessuti sorti ai lati delle strade principali che, per il loro grado di trasformazione già in atto, non possono essere assimilate alle aree agricole di pregio alle quali, apparentemente, sembrano appartenere.

Ai fini della applicazione dei parametri urbanistico edilizi delle presenti norme, le aree inedificate interne agli aggregati insediativi ubicati nelle aree agricole di pregio e sorte ai lati delle strade, sono le aree comprese in una fascia estesa ml 80,00 dal bordo stradale stesso.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle zone agricole ordinarie (e nelle aree inedificate interne agli aggregati insediativi, come sopra definite) si attuano attraverso:

- intervento diretto
- Piano di Sviluppo Aziendale con valore di Piano Attuativo

Nelle aree agricole ordinarie, eventuali volumetrie residue derivanti da precedenti asservimenti, ai sensi delle leggi Regionali n.14 e n. 17 del 1982, sono sfruttabili nei limiti del 50% del residuo.

art. 22.1 - Intervento diretto

Si attuano attraverso intervento diretto:

- *gli interventi sul patrimonio edilizio esistente* fino alla ristrutturazione edilizia ed alla sostituzione edilizia, nel rispetto di quanto stabilito dal presente strumento e della normativa urbanistica ed edilizia vigente;
- Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, in tali Zone è consentita la costruzione di nuovi edifici Rurali necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse, esclusivamente nel rispetto dei parametri, dei requisiti, delle condizioni e dei limiti disposti dal P.T.C.P della Provincia di Salerno, nonché delle norme contenute in leggi nazionali regolanti le possibilità edificatorie in territorio agricolo e dai relativi aventi titolo, nel rispetto dei seguenti parametri: distanza minima dai confini: 5 ml; distanza minima da altri fabbricati: 10 ml; distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione o, in mancanza, dal D.I. n. 1404 dell'1.4.1968.
 - o Per le abitazioni: indice massimo di fabbricabilità fondiario pari a 0,03 mc/mq; altezza massima alla gronda 8 ml; pendenza falde tetto, **secondo quanto indicato all'art. 36 del RUEC della Provincia di Salerno** ~~non superiore al 45%~~; numero massimo di piani fuori terra: 2;
 - o per le pertinenze agricole: indice massimo di fabbricabilità ~~utilizzo~~ **utilizzazione** fondiario pari a 0,07 mq/mq.

Nella determinazione della superficie produttiva aziendale, alla quale l'edificabilità rurale è riferita, possono essere considerati anche fondi rustici (lotti agricoli ineditati e non asserviti per altri interventi edilizi) non contigui, ricadenti sia nel resto del territorio comunale che in territorio ~~comunale~~ di un comune limitrofo a quello in cui è ubicato il centro aziendale, previa stipula del necessario atto di asservimento da trascrivere nelle forme di legge.

Al fine di tutelare l'integrità tipologica del patrimonio edilizio storico esistente nelle zone agricole, gli interventi, devono promuovere la riqualificazione del territorio, salvaguardando la configurazione paesaggistica e di testimonianza storica che ne rende riconoscibile il valore identitario.

Per tali motivi gli interventi di risanamento conservativo con aumento di superfici abitabili, ristrutturazione edilizia e sostituzione, dovranno risultare coerenti alla tipologia edilizia prevalente.

art. 22.1.1 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente

1. La disciplina del patrimonio edilizio esistente in tale zona è relativa a:

- *edifici*

- a) a prevalente uso residenziale
- b) a destinazione non residenziale

Per ciascuna categoria di edifici valgono le norme di cui ai seguenti articoli.

art. 22.1.1.1 - Edifici a prevalente uso residenziale

Per gli edifici a prevalente uso residenziale (trattasi di quegli edifici o parti di essi già destinati ed accatastati come residenziali) sono consentiti, interventi di:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- ampliamenti “*una - tantum*” (per adeguare l’edificio alle esigenze familiari o a fini di adeguamento igienico-sanitario o per rispondere alle necessità dei disabili, etc.) per ogni unità abitativa esistente (regolarmente abitata o abitabile) all’approvazione del PUC (con esclusione dei vani accessori indipendenti) nella seguente misura (espressa in superficie utile come definita dal D.M. 10.5.0977 n° 801):
 - abitazioni fino a 90 mq, max 50%;
 - abitazioni da 91 a 115 mq, max 30%;
 - abitazioni da 116 a 140 mq, max 20%;
 - abitazioni oltre 140 mq, max 10%.

La percentuale di superficie utile consentibile in ampliamento è da considerarsi omnicomprensiva di tutte le superfici interne all’unità abitativa.

Trattandosi di superfici in ampliamento di superfici esistenti, non potranno essere variate le altezze dei vani esistenti.

E’ inoltre possibile:

- la realizzazione di tettoie, nel limite massimo del **rapporto di copertura massimo previsto per tale Zona Omogenea, applicando i parametri fissati, ed in ogni caso fino a determinare una superficie coperta totale nella misura non superiore al 5% delle superfici aziendali; ~~25% delle superfici coperte esistenti;~~**
- la realizzazione di porticati nel limite massimo del **rapporto di copertura massimo previsto per tale Zona Omogenea, applicando i parametri fissati, ed in ogni caso fino a determinare una superficie coperta totale nella misura non superiore al 5% delle superfici aziendali; ~~25% delle superfici coperte esistenti.~~**

Tali interventi, applicabili ad edifici legittimamente realizzati e regolarmente abitati o abitabili (alla data di approvazione del PUC), non devono comportare un aumento delle unità abitative e devono essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio. Nel caso in cui gli interventi citati siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche ed extralberghiere così come disciplinate dalla L.R. 17/01, l'imprenditore si impegna a non modificare la destinazione d'uso agricola per 10 anni dalla loro realizzazione.

art. 22.1.1.2 - Edifici a destinazione non residenziale

Per gli edifici a destinazione non residenziale (~~commerciale, artigianale, servizi, depositi, stalle, fienili, etc.~~) sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ;
- ristrutturazione urbanistica previa demolizione e ricostruzione a parità di volume e di S.U.L., o con volume e S.U.L minore di quella preesistente, attraverso la redazione di un PSA con valore di Piano Urbanistico Attuativo; è' ammesso il cambio di destinazione d'uso, subordinatamente all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intero complesso edilizio ed alle sue pertinenze e finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio, nel rispetto delle presenti norme relative al mantenimento della presenza artigianale e produttiva nel territorio ed alle condizioni indicate al comma successivo.

E' possibile la realizzazione, una tantum, di nuovi locali pertinenziali (cantine, depositi e legnaie) a servizio delle residenze, nella misura massima di mq.19, ogni 100 mc di volume residenziale preesistente. Qualora tali locali vengano previsti ~~sono~~ in aderenza all'edificio residenziale, la loro altezza non deve superare l'altezza del primo solaio dell'edificio residenziale stesso; nel caso tali locali fossero isolati, la loro altezza non può superare i **2,35 2,50** ml utili netti.

E' inoltre possibile:

- A) la realizzazione di tettoie, in aderenza ad edifici non residenziali esistenti, nel limite massimo del **rapporto di copertura massimo previsto per tale Zona Omogenea, applicando i parametri fissati, ed in ogni caso fino a determinare una superficie coperta totale nella misura non superiore al 5% delle superfici aziendali;**~~25% delle superfici coperte esistenti;~~
- B) la realizzazione di tettoie isolate e quindi non in aderenza ad edifici non residenziali esistenti, nel limite massimo di mq 200 ognuna (quindi anche più di una tettoia) e fino alla

concorrenza di un complessivo rapporto di copertura, rapportato all'intera superficie produttiva aziendale, di un quinto (1/5) ~~trentesimo (1/30)~~ e, in ogni caso, per una complessiva superficie coperta di massimo 600 mq (quindi massimo 3 tettoie per l'intera superficie produttiva aziendale, isolate e non accorpabili tra di loro). Qualora però, dovessero verificarsi oggettive esigenze legate alla migliore conduzione dell'azienda agricola, sarà possibile, attraverso la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale con valore di PUA (secondo i contenuti e le modalità descritte *nel successivo art. 22.2* delle presenti NTA), realizzare ulteriori superfici coperte con tettoie.

Nella determinazione della superficie produttiva aziendale, da utilizzarsi quale riferimento per l'applicazione dei parametri urbanistico edilizi sopra indicati, possono essere considerati anche fondi rustici (lotti agricoli inedificati e non già asserviti per altri interventi edilizi) non contigui, ricadenti sia nel resto del territorio comunale che in territorio di un comune limitrofo a quello in cui è ubicato il centro aziendale, previa stipula del necessario atto di asservimento da trascrivere nelle forme di legge.

Definizione di tettoia così come riportato nel RUEC della Provincia di Salerno: ART.56 - TETTOIA

“Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali”. (Proposta di Regolamento Edilizio Unico Nazionale) La tettoia è una struttura intelaiata poggiante su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati ed eventualmente ancorata ai muri del manufatto. Le tettoie, aumentano lo spazio vivibile all'esterno dell'edificio, ma non costituiscono volume”

“Per le pertinenze non vanno superati gli indici di fabbricabilità e di copertura stabiliti dal punto 1.8 dell'allegato alla L.R. 14/82”.

art. 22.2 - Interventi subordinati all'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale con valore di Piano Urbanistico Attuativo

Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, in tali Zone é consentita la costruzione di nuovi edifici Rurali necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse, esclusivamente nel rispetto dei parametri, dei requisiti, delle condizioni e dei limiti disposti dal P.T.C.P della Provincia di Salerno, nonché delle norme contenute in leggi nazionali regolanti le possibilità edificatorie in territorio agricolo e dai relativi aventi titolo, nel rispetto dei seguenti parametri: distanza minima dai confini: 5 ml; distanza

minima da altri fabbricati: 10 ml; distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione o, in mancanza, dal D.I. n. 1404 dell'1.4.1968.

Per le abitazioni: indice massimo di fabbricabilità fondiario pari a 0,03 mc/mq; altezza massima alla gronda 8 ml; pendenza falde tetto **secondo quanto indicato all'art. 36 del RUEC della Provincia di Salerno non superiore al 45%**; numero massimo di piani fuori terra: 2;

Per le pertinenze agricole: indice massimo di ~~utilizzo~~ **fabbricabilità** fondiario pari a 0,07 mq/mq.

Qualora, all'interno di tali zone e, più nello specifico, all'interno del perimetro delle aree inedificate, intercluse agli aggregati insediativi ubicate nelle aree agricole di pregio, si vogliano attuare interventi complessi relativi a più manufatti **esistenti** (residenziali e non residenziali) **e destinati al cambio di destinazioni d'uso per attività** nel settore dell'agriturismo, delle attività di trasformazione e commercializzazione delle produzioni agricole, etc., gli interventi potranno attuarsi esclusivamente mediante la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale, con valore di PUA.

Tale PUA deve contenere:

- Una descrizione della situazione attuale dell'azienda, dello stato di manutenzione dei manufatti e delle loro destinazioni d'uso attuali;
- Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento della nuova attività (agricola e/o delle attività connesse);
- Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a renderli coerenti con le destinazioni d'uso previste;
- L'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati (o asserviti) agli stessi, anche se non ricadenti all'interno del perimetro dello specifico aggregato;
- La definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso;
- Copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;
- Planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.

L'approvazione da parte della **Giunta Comunale** del Comune del Piano di Sviluppo Aziendale, costituirà condizione preliminare per il rilascio del Permesso di Costruire.

Sono subordinati all'approvazione di Piano aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale con valore di Piano attuativo, oltre agli interventi già descritti nel precedente art. 20, i seguenti interventi:

- nuova edificazione ad uso abitativo di volume superiore a 1.000 mc lordi;
- nuova edificazione di annessi agricoli di volume superiore a 1.600 mc lordi;
- ~~realizzazione di tettoie per superfici coperte complessive superiori a mq. 600;~~
- per gli edifici residenziali (o assimilabili) ristrutturazione urbanistica previa demolizione e ricostruzione a parità di volume e di S.U.L.;
- Per gli edifici non residenziali, ristrutturazione urbanistica previa demolizione e ricostruzione a parità di volume e di S.U.L.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, sempre subordinatamente all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intero aggregato o complesso edilizio ed alle sue pertinenze e secondo quanto stabilito nel successivo paragrafo, per la realizzazione di aziende agrituristiche o similari; in tal caso, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione e/o ricostruzione nel rispetto delle norme del RUEC, nonché gli interventi edilizi previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale di settore anche in ampliamento dei volumi esistenti fino al raggiungimento della cubatura strettamente indispensabile per conseguire i minimi di ricettività previsti per accedere ai finanziamenti di settore.

Per lo svolgimento dell'attività agriturbistica è anche ammessa la realizzazione di impianti e di aree attrezzate per le attività ricreative, didattiche, culturali e sportive nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate, delle prescrizioni della vigente legislazione di settore e dei seguenti parametri:

- indice di permeabilità della superficie destinata alle aree attrezzate scoperte $Sp/Sta > 0.7$ (Sta = superficie totale area scoperta destinata alle attività ricreative, didattiche, culturali e sportive);
- U.F. = 0,02 mq/mq; H.M. = 3,5 ml, limitatamente alla realizzazione di servizi all'utenza connessi alle attività ricreative, didattiche, culturali e sportive.

Nella determinazione della superficie produttiva aziendale, alla quale l'edificabilità rurale è riferita, possono essere considerati anche fondi rustici (lotti agricoli ineditati e non asserviti per altri interventi edilizi) non contigui, ricadenti sia nel resto del territorio comunale che in territorio comunale di un comune limitrofo a quello in cui è ubicato il centro aziendale, previa stipula del necessario atto di asservimento da trascrivere nelle forme di legge.

Tutti gli altri interventi non compresi tra quelli per i quali vi è l'obbligo di redazione di un PSA, saranno disciplinati tramite intervento edilizio diretto ~~e tramite le altre procedure previste dalla legislazione vigente.~~

Anche l'intervento edilizio diretto deve essere subordinato al PSA”.

art. 23 - Definizione delle destinazioni d'uso ammesse nelle Zone agricole ordinarie

Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse, definite dal D.L. 18 maggio 2001, n° 228 CAPO I art. n°1 che sostituisce l'art. n°2135 del Codice Civile, sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- a) abitazioni civili;
- b) abitazioni specialistiche (case religiose, case per anziani, ostelli, caserme, etc.);
- ~~c) attività artigianali di produzione e vendita di beni artistici (ceramista decoratore, ebanista, lavorazione ferro decorato, etc.);~~
- d) attività artigianali di servizio (elettrauto, meccanici, stampa, informatica, etc.) attività artigianali di servizio esclusivo alle aziende agricole (es. riparazione di trattori e/o altre macchine agricole);**
- e) studi professionali, uffici privati, attività di servizio (amministrativi, assicurativi, finanziari e simili, di ricerca, formativi e simili) ;
- f) strutture ricettive extra - alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite ai sensi della L.R. n.17/01 (affittacamere, case ed appartamenti per vacanza, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca);
- g) attività commerciali, che interessano esclusivamente esercizi di vendita di prodotti per l'agricoltura e prodotti tipici, con superficie di vendita fino a 150 mq, come definite dalla L.R. n.17/01, nonché piccole attività commerciali e artigianali di vicinato.
- h) Attività di trasformazione, esposizione e vendita di prodotti agricoli;
- ~~i) depositi, stalle, fienili, cantine, legnaie ed altri manufatti non residenziali, purché funzionali alla conduzione del fondo agricolo;~~
- ~~j) eventuali pubblici esercizi (bar, tabacchi);~~
- ~~k) attività di produzione e/o deposito di fuochi pirotecnici.~~

Per tali esercizi sono richieste prescrittivamente le relative dotazioni di parcheggi; dotazione da dimostrare in sede di presentazione della istanza agli uffici comunali.

Sono inoltre consentibili le attività agrituristiche così come regolate dalla Disciplina dell'Agriturismo della L.R. n. 41/1984 n.15/2008 e dalla Legge nazionale n.96/2006.

art. 23. 1 - Mutamento delle destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente compresi gli edifici in corso di costruzione

I mutamenti delle destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente alla data di approvazione del PUC, da agricolo (residenziale, annessi agricoli, etc.) ad altro uso, sono subordinati a:

- verifica della coerenza della nuova destinazione rispetto alle disposizioni delle presenti NTA;
- disponibilità di aumento di carico urbanistico per la singola zona nella quale ricade l'edificio;
- verifica degli standard urbanistici eventualmente prescritti dalla legislazione vigente in relazione al tipo di destinazione richiesta.

Tali condizioni dovranno essere dichiarati e dimostrati in sede di richiesta di cambio di destinazione d'uso.

Il mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso è inoltre subordinato, per le aziende agricole (intendendo con tale definizione un complesso di edifici residenziali e non residenziali funzionali alla conduzione dell'azienda), alla dimostrazione della non necessità dell'edificio, o di parte di esso, oggetto della richiesta di cambio d'uso, ai fini della conduzione del fondo.

Il mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso, può essere concesso qualora si dimostri, in sede di richiesta, la cessazione dei requisiti di ruralità degli stessi edifici; quando trattasi, cioè, di edifici non più utilizzati, o inutilizzabili, per caratteristiche tecnologiche e funzionali, per le funzioni originarie.

In ogni caso, **fermo restando la capacità edificatoria di zona**, non possono subire cambio di destinazione d'uso, da annessi agricoli a residenziale:

- gli annessi costituiti prevalentemente (sia per le tompagnature che per la copertura) da materiali precari (es. lamiera o materiali similari);
- gli annessi di altezza minima inferiore a ml 2,40 quali porcilaie, pollai, stalle, concimaie, etc..

Ai fini del miglioramento delle condizioni generali del territorio agricolo, qualora, all'interno di un progetto unitario di riqualificazione/rifunzionalizzazione che comprenda sia manufatti in muratura che tali manufatti precari, si debba prevedere interventi radicali di demolizione e ricostruzione, i

manufatti precari come sopra definiti, potranno essere considerati nell'opera di ricostruzione, fino ad una misura massima del 50% della loro volumetria preesistente, a prescindere dalla loro funzione primitiva.

art. 24 – Ulteriori interventi ammissibili nelle Zone agricole ordinarie

Nelle Zone agricole ordinarie sono inoltre ammissibili, **sempre previa verifica della complessiva capacità edificatoria della superficie aziendale:**

- ~~○ l'ampliamento di superfici scoperte (piazzali, aree per la sosta) di pertinenza delle attività ricettive e delle attrezzature private sportive e/o ricreative già esistenti (alla data di approvazione del PUC) fino ad ottenere una superficie, in ampliamento, non superiore al 75% della superficie complessiva dell'attrezzatura già esistente (sempre alla data di approvazione del PUC);~~
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero;
- è ammessa la realizzazione di piscine all'interno delle aree di pertinenza degli edifici/ complessi residenziali o nelle immediate vicinanze delle stesse. La realizzazione di piscine è consentita subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario di sistemazione dell'intera area di pertinenza del fabbricato interessato dall'intervento. La piscina, di superficie non superiore a mq 50 per le residenze private e mq 75 per le attività di tipo agrituristico e turistico, dovrà essere correttamente inserita nel contesto ambientale e paesaggistico. In particolare dovranno essere presentati elaborati grafici (piante, sezioni, viste) a dimostrazione che il manufatto (piscina) viene integrato con le sistemazioni esterne e che viene inserito: senza alterare o interferire con gli spazi tradizionali dell'edilizia storica quali corti, aie, giardini storici, ecc.; senza alterare la percezione visiva dell'edificio e degli spazi aperti circostanti; rispettando l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.
- ampliamento delle superfici coperte, limitatamente alla realizzazione o integrazione di spogliatoi, servizi igienici, docce, uffici amministrativi, servizi all'utenza, fino ad un massimo di mq 50 ed H.Max. = 3,5 ml **netti**;
- realizzazione, ad esclusiva iniziativa pubblica, di strutture adibite a custodia ~~dei cani~~ **di animali domestici , anche ai fini della Pet Therapy**, secondo i seguenti parametri: indice di permeabilità Sp/St > 0,8; U.T. = 0,01 mq/mq; H.M. = 3,5 ml;
- realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità.

art. 25 – Sistema della pianura - Aree agricole di pregio

Trattasi di aree agricole irrigue altamente produttive, così come individuate nelle analisi e negli elaborati agronomici e recepite negli elaborati e nelle NTA del PUC.

Relativamente a tali aree il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- i caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario costituito prevalentemente da seminativi, frutteti e aree orticole;
- la presenza di canali di irrigazione e di altri sistemi idraulici caratterizzanti complessivamente tale parte di territorio comunale;
- il ruolo di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

Gli obiettivi prioritari del PUC per queste aree, pertanto, sono rappresentati da:

- la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
- la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole.

Si ritengono pertanto ammissibili:

- interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
- ~~la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale~~ **la conservazione degli ordinamenti colturali tradizionali e l'introduzione di ordinamenti colturali innovativi con particolare attenzione alle filiere agro energetiche ed alla filiera nutraceutica;**
- la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
- la realizzazione sugli edifici residenziali esistenti, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ovvero di demolizione con ricostruzione a parità di volume lordo (**o di volume inferiore a quello preesistente**) e di adeguamento igienico - funzionale una tantum (esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina o per l'adeguamento dell'altezza utile) per un incremento massimo di 30 mq utili;
- la realizzazione (o l'ampliamento) di stalle e/o di depositi agricoli rigorosamente connessi con la conduzione di fondi agricoli già dotati di case rurali, entro il limite del ~~75%~~ **100%** del

volume di detta casa rurale esistente e comunque non oltre 1.000 mc lordi (**comprendente la somma dei volumi esistenti, di quelli in ampliamento e di quelli di nuova realizzazione**);

- la realizzazione di serre, nel rispetto della specifica disciplina stabilita dal RUEC ed in ogni caso secondo la normativa regionale esistente per il settore;
- la realizzazione, ~~anche~~ nei fondi agricoli (**intendendosi con tale termine l'intera proprietà aziendale, anche se costituita da fondi non contigui, da utilizzarsi quale riferimento per l'applicazione dei parametri urbanistico edilizi**) ~~e dunque anche se~~ non necessariamente connessi spazialmente alla casa rurale, di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole, nel rispetto dei seguenti parametri e della specifica disciplina stabilita dal RUEC:
 - o superficie utile massima: 80 mq;
 - o altezza massima alla gronda: 5,00 ml.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione e di adeguamento igienico - funzionale di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

E' possibile l'utilizzazione delle superfici ricadenti in tali aree, per accorpamenti da utilizzarsi a fini edificatori in altre aree nelle quali è possibile la nuova edificazione (es. nelle aree agricole ordinarie).

~~art. 25 bis - Definizione delle destinazioni d'uso ammesse nelle Zone agricole di pregio~~

~~Per il patrimonio edilizio esistente in tale Zona, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse, definite dal D.L. 18 maggio 2001, n° 228 CAPO I art. n°1 che sostituisce l'art. n°2135 del Codice Civile, sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:~~

- ~~a) abitazioni civili;~~
- ~~b) abitazioni specialistiche (case religiose, case per anziani, ostelli, caserme, etc.);~~
- ~~c) attività artigianali di produzione e vendita di beni artistici (ceramista decoratore, ebanista, lavorazione ferro decorato, etc.);~~
- ~~d) attività artigianali di servizio (elettrauto, meccanici, stampa, informatica, etc.)~~
- ~~e) studi professionali, uffici privati, attività di servizio (amministrativi, assicurativi, finanziari e simili, di ricerca, formativi e simili);~~
- ~~f) strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite ai sensi della L.R. n.17/01 (affittacamere, case ed appartamenti per vacanza, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca);~~

- ~~g) attività commerciali, che interessano esclusivamente esercizi di vendita di prodotti per l'agricoltura e prodotti tipici, con superficie di vendita fino a 150 mq, come definite dalla L.R. n.17/01, nonché piccole attività commerciali e artigianali di vicinato.~~
- ~~h) Attività di trasformazione, esposizione e vendita di prodotti agricoli;~~
- ~~i) depositi, stalle, fienili, cantine, legnaie ed altri manufatti non residenziali, purché funzionali alla conduzione del fondo agricolo;~~
- ~~j) eventuali pubblici esercizi (bar, tabacchi);~~

art. 25. 1 - Mutamento delle destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente

I mutamenti delle destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente alla data di approvazione del PUC, da agricolo (residenziale, annessi agricoli, etc.) ad altro uso, sono subordinati a:

- verifica della coerenza della nuova destinazione rispetto alle disposizioni delle presenti NTA;
- disponibilità di aumento di carico urbanistico per la singola zona nella quale ricade l'edificio;
- verifica degli standard urbanistici eventualmente prescritti dalla legislazione vigente in relazione al tipo di destinazione richiesta.

Tali condizioni dovranno essere dichiarati e dimostrati in sede di richiesta di cambio di destinazione d'uso.

Il mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso è inoltre subordinato, per le aziende agricole (intendendo con tale definizione un complesso di edifici residenziali e non residenziali funzionali alla conduzione dell'azienda), alla dimostrazione della non necessità dell'edificio, o di parte di esso, oggetto della richiesta di cambio d'uso, ai fini della conduzione del fondo.

Il mutamento di destinazione da agricolo ad altro uso, può essere concesso qualora si dimostri, in sede di richiesta, la cessazione dei requisiti di ruralità degli stessi edifici; quando trattasi, cioè, di edifici non più utilizzati, o inutilizzabili, per caratteristiche tecnologiche e funzionali, per le funzioni originarie.

In ogni caso, non possono subire cambio di destinazione d'uso, da annessi agricoli a residenziale:

- gli annessi costituiti prevalentemente (sia per le tompagnature che per la copertura) da materiali precari (es. lamiera o materiali similari);
- gli annessi di altezza minima inferiore a ml 2,40 quali porcilaie, pollai, stalle, concimaie, etc..

Ai fini del miglioramento delle condizioni generali del territorio agricolo, qualora, all'interno di un progetto unitario di riqualificazione/rifunzionalizzazione che comprenda sia manufatti in muratura che tali manufatti precari, si debba prevedere interventi radicali di demolizione e ricostruzione, i manufatti precari come sopra definiti, potranno essere considerati nell'opera di ricostruzione, fino ad una misura massima del 50% della loro volumetria preesistente, a prescindere dalla loro funzione primitiva.

art. 25.2 – Ulteriori interventi ammissibili nelle Zone agricole di pregio

Nelle Zone agricole di pregio sono inoltre ammissibili, **sempre previa verifica della complessiva capacità edificatoria del lotto:**

- ~~l'ampliamento di superfici scoperte (piazze, aree per la sosta) di pertinenza delle attività ricettive e delle attrezzature private sportive e/o ricreative già esistenti (alla data di approvazione del PUC) fino ad ottenere una superficie, in ampliamento, non superiore al 75% della superficie complessiva dell'attrezzatura già esistente (sempre alla data di approvazione del PUC);~~
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero;
- è ammessa la realizzazione di piscine all'interno delle aree di pertinenza degli edifici/ complessi residenziali o nelle immediate vicinanze delle stesse. La realizzazione di piscine è consentita subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario di sistemazione dell'intera area di pertinenza del fabbricato interessato dall'intervento. La piscina, di superficie non superiore a mq 50 per le residenze private e mq 75 per le attività di tipo agrituristico e turistico, dovrà essere correttamente inserita nel contesto ambientale e paesaggistico. In particolare dovranno essere presentati elaborati grafici (piante, sezioni, viste) a dimostrazione che il manufatto (piscina) viene integrato con le sistemazioni esterne e che viene inserito: senza alterare o interferire con gli spazi tradizionali dell'edilizia storica quali corti, aie, giardini storici, ecc.; senza alterare la percezione visiva dell'edificio e degli spazi aperti circostanti; rispettando l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.
- l'ampliamento delle superfici coperte, limitatamente alla realizzazione o integrazione di spogliatoi, servizi igienici, docce, uffici amministrativi, servizi all'utenza, fino ad un massimo di mq 50 ed H.Max. = 3,5 ml netti,;
- Realizzazione, ad esclusiva iniziativa pubblica, di strutture adibite a custodia ~~dei cani~~ **di animali domestici , anche ai fini della Pet Therapy**, secondo i seguenti parametri: indice di permeabilità Sp/St > 0,8; U.T. = 0,01 mq/mq; H.M. = 3,5 ml;

- ⊖ la realizzazione di **eventuali impianti di Pubblica Utilità sono consentiti compatibilmente con il DPR 327/01 ~~tecnologici per pubblica utilità.~~**

art. 26 - Aree Agricole di pregio - Sistema della collina e della montagna

Trattasi di ambiti di particolare interesse ambientale, caratterizzati da rilevante valore paesaggistico e da significativi legami relazionali sia con le aree agricole pedecollinari e di pianura che con i diversi nuclei insediativi.

Come specificato al Capo III art. 20 delle NTA, il “Sistema Naturale e Rurale”, è articolato in:

- **Aree Agricole Ordinarie;**
- **Aree agricole di pregio (della pianura);**
- **Aree agricole di pregio - Sistema della collina e della montagna**

Le aree agricole di pregio (sia quelle di pianura che quelle ricadenti nel sistema della collina e della montagna) costituiscono le aree definite quali “Aree agricole di Tutela” così come classificate e riportate nella Tavola Progetto di Piano PP01a.

All'interno del Sistema della collina e della montagna (Aree agricole di Pregio) rientrano anche le aree ricadenti nel Perimetro del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni, nonché le aree SIC e ZPS, così come perimetrare e riportate nella Tavola PS06.; per tali aree (sia quelle ricadenti nel perimetro del Parco che per le SIC e ZPS), sono consentiti esclusivamente “usi forestali, boschivi, agricoli, zootecnici, agrituristici ed escursionistici” e relativamente agli immobili esistenti, “gli interventi ammissibili devono limitarsi al recupero del patrimonio edilizio esistente”. Per quanto qui non specificato e sempre per la parte di territorio ricadente nel perimetro del Parco e nelle zone SIC e ZPS, si applica quanto previsto dal comma 8 dell’art. 8 del le vigenti Norme di Attuazione del Piano del Parco.

Negli Ambiti collinari di tutela naturale il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- i caratteri orografici e vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio collinare costituito prevalentemente da aree naturali, boscate e pascolive, e aree agricole di dimensione contenuta articolate nelle zone collinari più basse; la prevalente assenza di edificazione e la scarsa presenza di strade carrabili;

- la presenza diffusa di sentieri e percorsi pedonali di particolare interesse storico e paesaggistico;
- il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia delle condizioni complessive di equilibrio ambientale e della specifica caratterizzazione paesaggistica;
- la riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- la valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti e il miglioramento della fruibilità delle stesse.

Per questi ambiti sono consentiti usi forestali, boschivi, agricoli, zootecnici, agrituristici ed escursionistici. Si ritengono ammissibili:

- interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
- interventi di rimboschimento, ma con l'impiego esclusivamente di essenze autoctone proprie dell'habitat locale;
- interventi di riconversione dei castagneti cedui selvatici in castagneti fruttiferi;
- movimenti di terra, entro un'altezza massima di sbancamento o riempimento pari a 2 ml, esclusivamente se finalizzati allo svolgimento delle attività agricole e/o alla gestione selvicolturale;
- interventi di installazione temporanea di strutture per il taglio, il trasporto e la prima lavorazione del legname, limitatamente al periodo di autorizzazione al taglio e/o alla coltivazione del bosco;
- attività agricole, con esclusione di serre ed impiego intensivo di fertilizzanti chimici e fitofarmaci;
- interventi in area agricola orientati al mantenimento degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario;
- adeguamento o ripristino dei sentieri pedonali esistenti (segnaletica, consolidamento con opere di ingegneria naturalistica, sistemazioni idrauliche, pavimentazione permeabile con terra locale stabilizzata);
- la realizzazione – con esclusione dell'impiego di asfalti e bitumi – della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate; - localizzazione di nuovi percorsi pedonali di servizio, scientifici, didattici, escursionistici;
- la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità di cui sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di localizzarli altrove, in ogni caso secondo le previsioni e le procedure indicate dai piani sovraordinati.

Gli Ambiti collinari di tutela naturale costituiscono aree non trasformabili: gli interventi ammissibili devono dunque limitarsi al recupero del patrimonio edilizio esistente.

In particolare sugli edifici esistenti legittimamente costruiti si ritengono ammissibili:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione (in particolare delle superfetazioni) fatta eccezione per gli immobili da destinare a funzioni agrituristiche;
- per gli alloggi utilizzati per la conduzione diretta del fondo, da documentare con l'attestazione della qualifica di imprenditore e/o conduttore agricolo ~~a titolo principale e non meramente~~ **professionale**, adeguamento funzionale, una tantum, esclusivamente ai fini della creazione dei servizi, purché non si determinino interferenze negative piano - altimetriche con eventuali edifici circostanti, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti a sbalzo o poggianti su pilastri in vista e nel rispetto dei seguenti parametri:
 - dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;
 - incremento massimo di superficie utile netta **fino a 45 pari a 30,00** mq.

Sono ~~consentiti~~ ammissibili inoltre i seguenti interventi:

- ~~la realizzazione di fienili e depositi per macchine agricole~~ **esclusivamente a servizio dell'azienda e staccate da altri edifici**, nel rispetto dei seguenti parametri, per :
 - ⊖ ~~lotto minimo 10.000 mq;~~
 - ⊖ ~~indice di edificabilità fondiaria: 0,01 mc/mq;~~
 - ⊖ ~~altezza massima alla gronda: 5 ml;~~
 - ⊖ ~~distanza minima dai confini: 5 ml per fienili e depositi e 20 ml per stalle;~~
 - ⊖ ~~distanza minima da altri fabbricati: su proprietà diversa: 12 ml per fienili e depositi; sulla medesima proprietà: 10 ml;~~
 - ⊖ ~~distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione o, in mancanza, dal D.l. n. 1404 dell'1.4.1968;~~
 - ⊖ ~~distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione o, in mancanza, dal D.l. n. 1404 dell'1.4.1968;~~
 - ⊖ ~~la realizzazione di depositi per attrezzi e rimesse per macchine agricole, nel rispetto dei seguenti parametri (ed in ogni caso all'interno della capacità volumetrica massima realizzabile nella superficie aziendale applicando i parametri prima definiti) e delle norme specifiche del RUEC:~~
 - ~~superficie utile massima: 45 mq;~~
 - ~~altezza massima alla gronda: 4 ml.~~

Gli interventi di adeguamento igienico - funzionale ~~e di nuova costruzione~~ di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

Il Regolamento urbanistico definisce la disciplina specifica nonché le particolari condizioni alle quali sono subordinati gli interventi elencati ai commi precedenti, onde garantire l'adozione della soluzione di minore impatto e il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico, nonché le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto sull'ambiente.

In tali zone, infine, è vietata la realizzazione di impianti fotovoltaici a scopo produttivo; sono consentibili esclusivamente quegli impianti a servizio dell'alloggio e di voltaggio adeguato a fornire l'energia sufficiente all'azienda agricola.

Nelle aree montane del territorio comunale, compatibilmente con le caratteristiche morfologico-ambientali del territorio nonché con il regime vincolistico gravante sull'area specifica stessa (Parco del Cilento, aree di interesse archeologico, vincolo idrogeologico, vincoli Autorità di Bacino, SIC, ZPS, etc.), **sono consentite** delle aree da attrezzare per attività sportive quali: "Parchi Avventura", "Percorsi Salute" (queste due tipologie di attività, in particolare, da prevedersi, preferibilmente, in connessione con la rete dei percorsi pedonali), "Piste per ciclo-cross". Tali interventi saranno subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Urbanistico Attuativo; è però facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora tali interventi non comportino significativi effetti urbanistici ed ambientali sul territorio in relazione alla esiguità ed alle caratteristiche delle trasformazioni previste, ricondurre le procedure al rilascio di permesso di costruire collegato a convenzione o atto unilaterale d'obbligo, all'interno del quale siano regolate le modalità di attuazione degli standard urbanistici e gli altri eventuali oneri a carico del soggetto attuatore. In ogni caso, per tali interventi, non saranno consentibili volumetrie, a meno di piccoli capanni in legno, di dimensioni massime di mt. 3,00 x 3,00 x 3,000, opportunamente mimetizzati, a supporto delle attività da insediare (piccoli rifugi, locali ufficio-biglietteria, locali deposito, etc.).

art. 27 - Serre temporanee e serre con copertura stagionale con le caratteristiche dei manufatti precari

L'installazione di serre è regolata dalla L.R. n. 8 del 25 marzo 1995 ed è consentita nei soli territori agricoli; è possibile la realizzazione di impianti serricoli, anche in aree non ricadenti nelle zone agricole, alle seguenti e concorrenti condizioni:

- che le stesse risultino, da almeno un decennio e documentalmente, destinate ininterrottamente ad attività agricola da parte di imprenditori agricoli, singoli o associati, purchè conducano i fondi agricoli in base ad un titolo legittimo, le società o le cooperative che abbiano beneficiato (o siano nelle condizioni di poter beneficiare) di agevolazioni previste dalla legislazione a favore dell'imprenditoria giovanile, nonché da norme comunitarie, statali e regionali.

L'installazione di serre di protezione delle colture orticole e floricole è consentita previa comunicazione al Comune nella quale devono risultare indicate:

- le esigenze produttive;
- superficie e dimensioni di ciascuna serra;
- materiali utilizzati;
- planimetria catastale in cui sia indicati i punti in cui sono previste le installazioni;
- data di rimozione nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le serre con copertura stagionale;

Tali serre dovranno essere realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere, nel rispetto dei parametri, prescrizioni e indirizzi di cui alla L.R. 8/1995; per i lotti di superficie non inferiore a 3.000 mq, insieme con le serre è consentita anche la realizzazione di un chiosco interamente eseguito con strutture e finiture smontabili delle dimensioni massime di 25 mq destinabile soltanto alla conservazione ed utilizzazione di strumenti e di moduli per la documentazione fiscale in caso di vendita diretta di prodotti agricoli e di un eventuale servizio igienico di tipo chimico, con esclusione di volumi di altra natura e funzione.

Sono considerati impianti serricoli quelle strutture idonee a determinare, con l'ausilio delle moderne tecnologie, condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture orto-frutto-floricole a ciclo stagionale o ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità.

Gli impianti di cui al comma precedente costituiscono opere di miglioramento fondiario finalizzate all'elevazione dei redditi in agricoltura, alla salvaguardia dei livelli occupazionali, alla valorizzazione dell'impresa diretto-coltivatrice.

E' vietata la realizzazione di impianti aventi, al colmo, un'altezza superiore a mt. 5,00 ed una superficie complessiva (da sommarsi a quella delle superfici coperte di altri edifici residenziali o annessi agricoli presenti sullo stesso fondo) superiore al 50% di quella aziendale.

Non è consentita, comunque, la realizzazione di impianti serricoli in zone boscate soggette a vincolo forestale, in aree destinate dallo strumento urbanistico, adottato o approvato, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché ad altre opere pubbliche.

La realizzazione di impianti serricoli nelle aree soggette a vincoli (diretti o indiretti) imposti da leggi statali e regionali o da prescrizioni degli strumenti urbanistici a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, Archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici, della sicurezza del traffico, è subordinata al previsto nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Nelle aree individuate negli elaborati del PUC quali "*Aree di tutela dell'insediamento storico e di elementi isolati di interesse storico ed archeologico*", è vietata la installazione di impianti serricoli.

Per quanto qui non specificato, si fa riferimento alla legislazione vigente ed a quanto più specificamente indicato nelle norme del RUEC.

art. 28 - Insediamenti produttivi agricoli

Volumi adibiti ad attività di allevamento, trasformazione, conservazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli quali caseifici, cantine, frantoi, lavorazione legname da ardere con relativi servizi quali uffici etc., sono realizzabili ~~sia all'interno del sistema della pianura che all'interno del sistema della collina e della montagna~~, attraverso la presentazione di **Piano di Sviluppo Aziendale avente valore** di Piano Urbanistico Attuativo e nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo 10.000 mq;
- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 0,10 mc/mq;
- altezza massima 8 m;
- distanza minima dai confini: 5 m; distanza minima da altri fabbricati: 10 mt per le attività di trasformazione; 40 mt per gli allevamenti; **Per quanto riguarda la distanza degli allevamenti**

da altri fabbricati si dovrà fare riferimento alle Norme Nazionali o Regionali vigenti in materia ed in particolare alla D.G.R. n.2119 del 24.05.2002 ed alla D.G.R. n.103 del 17.03.2015 che, tra l'altro, per quanto riguarda le distanze, individuano quali elementi di flessibilità, sia delle fasce dimensionali (n° capi di bestiame) che la presenza, nelle stesse stalle, di impianti di abbattimento degli odori. A tale proposito e sempre in riferimento alle due delibere di Giunta Regionale sopra citate, si specifica quanto segue:

- la distanza minima tra una stalla ed il più vicino insediamento, non può essere inferiore a 250 metri;
- per insediamento, al quale riferire la distanza di cui sopra, è da intendersi un aggregato residenziale costituito da più unità abitative costituenti un agglomerato vero e proprio (es. borgo o frazione); a tal fine non vanno prese in considerazione le abitazioni isolate ricadenti in area agricole o anche gruppi di abitazioni in numero tale da non costituire un agglomerato vero e proprio;
- gli allevamenti devono essere in ogni caso muniti di impianto di abbattimento dei gas odorosi, nonché dotati di idoneo sistema di ventilazione, ed i gas devono essere inviati al trattamento; diversamente, la distanza è elevata a 500 mt..
- **relativamente ai parametri fissati dalle due delibere di Giunta Regionale sopra citate e con l'intento di chiarirne alcune definizioni in ordine alla natura e tipologia degli insediamenti dai quali vige l'obbligo di distanza minima, si cita la Circolare della Regione Campania – prot. 2016,0724406 del 07/11/2016, con la quale, in risposta ad una Nota dell'Associazione Mondo Rurale s.r.l. di Benevento e dell'Amministrazione Comunale di Circello (BN), si sono fornite le seguenti indicazioni:**
 - in via preliminare appare opportuno ricordare che l'esclusione dall'ambito di applicazione della DGR 4102/92 riguarda esclusivamente gli impianti con consistenza non superiore a quella fissata dalla DGR 2119/2002 ed esistenti alla data di pubblicazione della medesima deliberazione sul BURC (8 luglio 2002);
 - tenuto conto delle finalità della richiamata DGR 4102/92, si ritiene che debbano essere considerati ai fini del calcolo delle distanze i soli insediamenti abitativi, con esclusione di ogni altra tipologia di insediamento;
 - in merito si precisa che vanno presi in considerazione gli insediamenti formati da più unità abitative costituenti un agglomerato, quale ad esempio un borgo o una frazione; non vanno pertanto prese in considerazione le abitazioni isolate ricadenti in area agricola.

- distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal Regolamento del Codice della Strada (DPR 16.12.1992 n. 495).

È fatto inoltre obbligo di predisporre adeguate misure per la riduzione di rumori e polveri e idonei impianti per l'abbattimento dei fattori inquinanti nelle eventuali emissioni di gas, vapori o fumi, nonché per il trattamento e la depurazione delle acque reflue. In particolare per gli allevamenti, dovranno essere osservate tutte le norme igienico sanitarie e di corretto smaltimento dei liquami.

Il PUA **PSA (Piano di Sviluppo Aziendale)** deve contenere, oltre agli elaborati previsti dalle norme vigenti:

- Planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.
- Una descrizione dello stato attuale dei terreni, con particolare riferimento alle utilizzazioni agricole produttive ed agli eventuali manufatti edilizi presenti;
- Copia conforme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;
- Una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento della nuova attività (di trasformazione, allevamento, etc.);
- **Relativamente agli allevamenti, dovrà essere specificata la tipologia di allevamento con evidenziazione del numero massimo di capi da ospitare, nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti nel settore;**
- Una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a renderli coerenti con le destinazioni d'uso previste;
- Il progetto degli impianti e delle opere infrastrutturali necessarie allo svolgimento dell'attività prevista;

L'approvazione da parte della **Giunta Comunale Comune** del Piano di Sviluppo Aziendale, costituirà condizione preliminare per il rilascio del Permesso di Costruire.

Sempre all'interno del sistema della pianura, della collina e della montagna e come parte del ciclo produttivo del taglio della legna, sarà possibile, previo rilascio di opportuna autorizzazione, la realizzazione di piazzali per lo stoccaggio temporaneo del legname proveniente dai luoghi di taglio; per la sistemazione di tali piazzali dovranno essere utilizzati esclusivamente materiali filtranti (permeabili, drenanti), con assoluto divieto di utilizzare pavimentazioni in cemento.

CAPO IV – SISTEMA FUNZIONALE

art. 29 – Disciplina del Sistema Funzionale

In applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi al Sistema Funzionale sono di seguito individuate le seguenti funzioni ~~assimilabili alle zone omogenee F di cui al D.M. 1444/68~~ :

- infrastrutture viarie
- servizi puntuali
- servizi a rete

art. 29.1 – infrastrutture viarie

art. 29.1.1 - Obiettivi del Piano

Per quanto riguarda il sistema delle infrastrutture viarie, gli obiettivi che il PUC persegue sono:

- Adeguamento della viabilità di interesse sovracomunale, finalizzato ad una migliore connessione tra il territorio comunale nel suo complesso (tessuti insediativi e produttivi, risorse ambientali e culturali, etc.) ed il sistema infrastrutturale principale..
- Adeguamento funzionale e razionalizzazione della viabilità comunale ed urbana finalizzata al miglioramento della mobilità.
- Potenziamento e sviluppo di una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale.

art. 29.1.2 - Regole insediative - Criteri ed indirizzi

Il sistema delle infrastrutture viarie comprende le componenti del sistema della mobilità e dell'accessibilità a carattere territoriale e locale, in particolare:

- le infrastrutture per la mobilità ed il trasporto pubblico (rete complessiva della viabilità comprensiva delle strade residenziali e delle piazze);
- le infrastrutture per l'organizzazione della sosta (parcheggi pubblici e privati);
- le infrastrutture a servizio dei pedoni (marciapiedi, spazi dedicati ed attrezzature utili alla segnalazione ed al superamento degli attraversamenti stradali e delle barriere architettoniche);
- le infrastrutture per la mobilità ciclistica (piste ciclabili urbane ed extraurbane, attrezzature utili alla segnalazione ed alla regolazione degli attraversamenti stradali).

Il sistema delle infrastrutture viarie comprende inoltre, quali servizi alla mobilità e pertinenze delle infrastrutture stradali, gli impianti di distribuzione carburante.

Le componenti del sistema della mobilità e accessibilità sono classificate e disciplinate tenuto conto di quanto disposto anche dal PTR e dal PTCP. Il PUC individua le varie classi di strade, **evidenziandone negli specifici elaborati grafici, le relative fasce di rispetto così come regolamentate dalla disciplina vigente**, classificandole nel modo seguente:

- Rete principale di interesse regionale/Strada di Grande Comunicazione;
- strade extraurbane principali;
- strade extraurbane secondarie e urbane di quartiere di interesse comunale;
- strade locali minori di interesse comunale;
- percorsi pedonali e ciclabili.

Relativamente alle fasce di rispetto indicate negli elaborati grafici, le presenti NTA, dispongono che la distanza minima di qualsiasi manufatto edilizio da qualsiasi tipologia di strada (comprese le comunali vicinali), non debba essere inferiore a ml10,00.

Il PUC prevede la riqualificazione del sistema delle infrastrutture viarie attraverso la riconfigurazione e la differenziazione delle modalità di mobilità per un corretto equilibrio ed integrazione fra le diverse componenti. In particolare, l'Amministrazione Comunale promuoverà, attraverso le previsioni del PUC e la predisposizione di specifici piani di settore, il potenziamento del trasporto pubblico e dei sistemi alternativi della mobilità privata quali piste ciclabili e pedonali. In tal senso, in sede di progettazione delle nuove infrastrutture viarie previste dal PUC sarà opportuno prevedere la realizzazione di specifici corridoi per la mobilità pubblica e ciclopedonale. La realizzazione di nuovi tratti stradali (puntualmente indicati negli elaborati grafici) , nel PUC è stata valutata nel quadro di un piano complessivo di riorganizzazione della mobilità urbana che preveda la possibilità di idonee infrastrutture di trasporto pubblico (pulmini elettrici, ascensori, etc.), anche collegati alla riqualificazione funzionale ed ambientale della viabilità storica.

Il PUC, in attuazione degli indirizzi programmatici forniti dall'Amministrazione Comunale e nel rispetto di quanto contenuto nel PTR e nel PTCP, individua nei propri elaborati i tracciati infrastrutturali e le opere di servizio alla mobilità di cui è prevista l'attuazione nel decennio di validità del PUC stesso in base agli atti di programmazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda le infrastrutture viarie di interesse sovracomunale, il PUC recepisce gli interventi programmati dal PTR e dal PTCP.

art. 29.1.3 - Disciplina degli interventi

All'interno di tali sistemi, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche e funzionali è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.

Tutti gli interventi che disciplinano la mobilità nelle diverse componenti modali (motorizzata, ciclabile, pedonale, trasporto pubblico, ecc.) devono essere attuati nell'ambito degli specifici Piani di Settore previsti dalla normativa vigente (Piano Generale del Traffico Urbano, Piano Urbano Parcheggi, etc.).

- Viabilità esistente: L'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri eventuali soggetti competenti, definisce, attraverso la redazione di Piani di Settore, programmi di intervento che, coerentemente ai criteri adottati dalla legislazione nazionale vigente e dagli strumenti urbanistici per la classificazione funzionale delle strade, consentano di migliorare il livello di servizio offerto tramite interventi infrastrutturali di adeguamento agli standard richiesti e/o di limitazione delle funzioni ammesse. Gli interventi sulla viabilità esistente, consistono in:

- Interventi sulle strade extraurbane: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione sono comunque ammessi interventi di modesta entità (rettifiche di lieve entità ai raggi di curvatura, realizzazione di piazzole di interscambio veicoli, fermo restando la sezione della carreggiata stradale) ai fini della messa in sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
- Interventi sulle strade urbane: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione possono essere comunque attuati interventi di riqualificazione da definire nell'ambito del Piano Urbano del traffico e dei relativi Piani di Dettaglio.

Viabilità di programma: Il PUC individua i nuovi tracciati viari da realizzare in attuazione degli obiettivi, verificandone la rispondenza alle caratteristiche funzionali richiesta dalla normativa nazionale e regionale vigente per la tipologia stradale di appartenenza, e promuovendo, ove necessario, specifici accordi con gli Enti interessati per la loro realizzazione. In sede di progettazione delle nuove viabilità dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale con opere a verde.

Percorsi pedonali e ciclabili: il PUC individua i tracciati stradali compatibili ad accogliere percorsi pedonali e ciclabili di progetto; percorsi, questi, opportunamente integrati con il sistema degli spazi pubblici e dei servizi di interesse collettivo. La realizzazione delle infrastrutture di progetto dovrà avvenire attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati, nel rispetto delle indicazioni di PUC con particolare riferimento a quanto contenuto nelle schede di dettaglio allegate alla presente

normativa. In sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale e paesaggistico.

L'Amministrazione Comunale predispone, attraverso la redazione di uno specifico piano di settore, un programma complessivo di abbattimento delle barriere architettoniche che caratterizzano gli spazi pedonali, nell'ottica di garantire la piena accessibilità ai servizi territoriali e urbani. Congiuntamente alla realizzazione delle piste ciclabili, l'Amministrazione Comunale dovrà inoltre provvedere alla installazione delle opere e/o delle segnalazioni necessarie per il superamento di particolari ostacoli.

Opere pubbliche da eseguire nel periodo di validità del PUC - In coerenza con il disposto della L.R. 16/2004, il PUC individua, con specifica simbologia, le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le infrastrutture di interesse pubblico da realizzare complessivamente per attuare le previsioni del PUC e, prioritariamente, quelle individuate come fattibili per i primi tre anni successivi alla approvazione del PUC (Atti di Programmazione degli Interventi), ai sensi della L.R. 16/2004.

Parcheggi pubblici e privati: il PUC individua il sistema delle infrastrutture per l'organizzazione della sosta, costituito dalla rete dei parcheggi pubblici e privati esistenti e di programma. Di tale sistema costituiscono parte integrante anche i parcheggi pertinenziali a servizio della residenza o di attività a carattere produttivo e commerciale, anche se non specificamente evidenziati negli elaborati di PUC, ma indicati nelle tabelle allegate agli elaborati grafici.

La realizzazione delle infrastrutture di progetto dovrà avvenire attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati, nel rispetto delle indicazioni di PUC, con particolare riferimento a quanto contenuto nelle schede allegate alla presente normativa. In sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale con opere a verde.

Impianti di distribuzione di carburante: Le presenti norme, in attuazione di quanto disposto dalla legislazione nazionale e regionale vigente per il settore ed al successivo Regolamento di Attuazione, disciplinano i criteri, i requisiti e le caratteristiche degli impianti di distribuzione dei carburanti e delle aree sulle quali possono essere installati.

In relazione alla loro funzione di servizio alla mobilità, gli impianti di distribuzione carburanti sono servizi a carattere privato di interesse generale. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 del D.Lgs n. 285/1992 (C.d.S.), gli impianti per l'erogazione di carburanti sono pertinenze delle strade.

I vari tipi di impianto costituenti la rete sono convenzionalmente così classificati:

- *Stazione di servizio*: impianto costituito da uno o più apparecchi a semplice, doppia o multipla erogazione di carburante con relativi serbatoi e comprendente locali per lavaggio e/o grassaggio e/o altri servizi all'autoveicolo; nonché fornita di servizi igienici ed eventualmente di altri servizi accessori per l'automobilista, ivi compreso le attività economiche accessorie ed integrative di cui alla L.R. 27/94;
- *Stazione di rifornimento*: costituita da uno o più apparecchi a semplice, doppia o multipla erogazione di carburante con relativi serbatoi che dispone, oltre che di servizi igienici, anche di attrezzature per servizi accessori vari, esclusi locali per lavaggio e/o grassaggio e/o altri servizi all'autoveicolo;
- *Chiosco*: costituito da uno o più apparecchi a semplice, doppia o multipla erogazione di carburante con relativi serbatoi, nonché da un locale adibito esclusivamente al ricovero del personale addetto ed eventualmente all'esposizione di lubrificanti o altri prodotti e accessori per autoveicoli; oltre che ai servizi igienici.

Restano in ogni caso ferme le disposizioni e le norme contenute nella L.R. 8/2013.

Relativamente agli impianti esistenti, in relazione alla loro collocazione all'interno di tessuti abitati, sono ammessi interventi di ampliamento e/o potenziamento dell'attività, secondo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente. E' inoltre prescritta l'adozione di tutte le misure necessarie per eliminare e/o minimizzare gli effetti di inquinamento acustico, atmosferico, visivo, di sicurezza della circolazione. L'Amministrazione Comunale, con specifici atti, dovrà garantire il monitoraggio periodico per la verifica dei gradi di inquinamento.

L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, nel rispetto delle prescrizioni fiscali e di quelle concernenti la sicurezza sanitaria, stradale e di tutela dei beni storici, artistici ed ambientali, è consentita in tutto il territorio comunale ad eccezione delle aree aventi le caratteristiche appresso riportate:

- aree a prevalente destinazione residenziale;
- in corrispondenza o in prossimità di edifici ed aree tutelati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e succ. mod., o comunque in posizione tale da impedire la visuale anche parziale di beni d'interesse storico-artistico-architettonico e paesaggistico e/o di costituire interferenza con ambiti, edifici e aggregati di particolare pregio ambientale e/o storico-testimoniale individuati dal Piano.

La domanda d'Autorizzazione, da inoltrarsi agli uffici competenti del Comune ai sensi della vigente normativa deve contenere:

- tutti gli elaborati grafici necessari per il rilascio del permesso di Costruire, relativi agli interventi edilizi e alle pensiline;
- le verifiche degli effetti ambientali attraverso la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare attenzione per il suolo, il sottosuolo, le acque superficiali e sotterranee, gli impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore e le misure previste per eliminare eventuali condizioni negative sull'ambiente;
- adeguata relazione, che costituisce parte integrale e sostanziale degli elaborati di progetto, in cui sarà contenuta l'analisi approfondita della compatibilità ambientale e delle caratteristiche idrogeologiche ed idrochimiche del terreno interessato dall'intervento.

Gli interventi edilizi necessari alla installazione degli impianti e delle strutture annesse dovranno rispettare le leggi vigenti e le seguenti limitazioni:

- l'area interessata dall'impianto, stazione di servizio o di rifornimento, dovrà prevedere una superficie a verde pari almeno al 25% della superficie totale, le siepi e le alberature d'alto fusto devono essere scelte tra le specie autoctone;
- negli spazi esterni devono essere pavimentate o asfaltate esclusivamente le aree destinate ai percorsi ed alla sosta dei veicoli, nelle altre parti sono consentite pavimentazioni in manufatti prefabbricati alveolari con inserimento di terreno vegetale inerbito;
- la superficie occupata da manufatti edilizi e pensiline non dovrà essere superiore al 30% della superficie totale;
- la superficie utile massima per gli edifici, per le stazioni di rifornimento e per le stazioni di servizio sarà quella prescritta nelle leggi regionali e nazionali vigenti per il settore.

In sede di progettazione e successiva realizzazione dell'impianto, ed in relazione alle sue dimensioni, dovranno essere previste soluzioni di mitigazione dell'impatto visivo sul contesto preesistente, quali barriere di verde e verifiche cromatiche; le insegne e la cartellonistica dovranno correttamente inserirsi nel contesto urbanistico ed ambientale.

Gli impianti di distribuzione corredati d'autolavaggio dovranno prevedere sistemi di approvvigionamento idrico autonomo e di corrispondente impianto di smaltimento a norma di Legge.

Fermo restando il titolare della Autorizzazione ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs 11.02.1998 n° 32, le strutture per lavaggio e minuto mantenimento dei veicoli a motore, nonché fornitura di servizi igienici e generi di conforto alla persona, quali punti di ristoro, bar ecc., possono essere gestite da persone giuridiche diverse dal titolare stesso.

L'autorizzazione è rilasciata a condizione che, in caso di chiusura dell'impianto, sostituzione di serbatoi e delle reti di erogazione, sia fatto obbligo di provvedere alla bonifica del sito secondo uno specifico progetto sulla base delle normative vigenti in materia, per la verifica del mantenimento delle condizioni di integrità dell'ambiente fisico, con particolare attenzione per il suolo, il sottosuolo, le acque superficiali e le acque sotterranee.

E' fatto obbligo agli impianti di distribuzione carburanti esistenti sul territorio comunale, dichiarati compatibili, in caso di dismissione o sostituzione dei serbatoi e delle reti di erogazione, di attenersi alle disposizioni di cui al punto precedente (obbligo di bonifica).

art. 29.1.4 - Condizioni alla trasformazione

Gli interventi che comportano realizzazione di nuove infrastrutture e/o potenziamento di quelle esistenti sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione.

I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

art. 30 – Il sistema dei servizi puntuali

i

art. 30.1 - Obiettivi del Piano

Per quanto riguarda i servizi puntuali, gli obiettivi che il PUC persegue sono:

- Riequilibrio, adeguamento e potenziamento dei servizi per la residenza e delle attrezzature collettive (a scala urbana);
- Valorizzazione del nucleo antico (Capoluogo) come polo qualificato di servizi a scala urbana e territoriale;
- Potenziamento e razionalizzazione dei servizi scolastici;
- Realizzazione di un'area mercatale con connesse funzioni direzionali e di servizio correlate con i centri di ricerca e di produzione agricola di eccellenza presenti nell'area del Parco del Cilento e Vallo di Diano:

- Individuazione, in aree strategiche rispetto, sia al sistema relazionale comunale ed intercomunale, sia alle potenzialità di sviluppo/riqualificazione dei tessuti insediativi, di aree destinate ad attività terziarie, direzionali e commerciali.

art. 30.2 - Regole insediative - Criteri e indirizzi

Il sistema funzionale dei servizi puntuali comprende i servizi pubblici e di interesse pubblico, i servizi scolastici, i centri culturali e religiosi, le componenti del sistema del verde. Ad esse si aggiungono le aree non costruite le quali, per la loro destinazione ad usi ricreativi e di servizio alla residenza, costituiscono componente fondamentale per la riqualificazione degli insediamenti urbani e la dotazione di standard urbanistici.

Gli elaborati di PUC individuano con specifica simbologia le principali strutture pubbliche, religiose e di interesse pubblico; le strutture sociali e sanitarie, i servizi scolastici, le attrezzature culturali e per il tempo libero. Il PUC individua inoltre, quali funzioni di interesse generale, l'area mercatale e gli impianti tecnologici e di servizio. Tali strutture pubbliche, mentre nella componente strutturale vengono semplicemente dimensionate all'interno dei singoli comparti di edificazione, nella componente programmatica, vengono specificamente perimetrate ed assoggettate al relativo regime d'uso.

Il PUC precisa le norme di dettaglio per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di interesse generale, indicandone i requisiti, le caratteristiche tipologiche, dimensionali e le procedure di attuazione.

Le componenti del sistema del verde costituiscono un elemento fondamentale per la riqualificazione degli insediamenti. Esse comprendono: a) il verde urbano, costituito dall'insieme delle componenti vegetali interne e limitrofe al perimetro dell'area urbana, siano esse pubbliche o private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico e sono indispensabili a compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dalle attività dell'uomo; c) il verde attrezzato, costituito dalle aree adibite a verde pubblico dotate di infrastrutture per le attività sportive e legate al tempo libero, allestimenti fissi per spettacoli all'aperto ovvero predisposizioni per l'allestimento di spettacoli temporanei all'aperto, infrastrutture per l'intrattenimento ed il gioco. Il PUC precisa i requisiti, le tipologie e le disposizioni normative per la integrazione funzionale del sistema del verde al tessuto urbano.

Il PUC prevede il mantenimento e l'incremento del verde di connettività urbana, al fine di realizzare una rete territoriale di aree attrezzate a funzione ecologica connesse tra loro da percorsi pedonali

e ciclabili, preservandone il ruolo di spazio interposto tra il territorio urbanizzato e quello rurale, nonché disciplinandone l'impiego al fine di incrementare la qualità del tessuto insediativo esistente.

Area Mercatale: Il PUC individua la funzione specialistica di area mercatale con connesse funzioni direzionali e di servizio, quale elemento fondamentale nel processo di riorganizzazione urbana e territoriale del territorio comunale. L'area in cui insediare la nuova funzione, prevista in posizione strategica rispetto alla organizzazione delle infrastrutture territoriali, potrebbe confermare e rafforzare il ruolo storico del Comune di Teggiano quale centro dei servizi del Vallo di Diano e di parte dell'area del Parco del Cilento. Il PUC individua uno specifico comparto disciplinato dalla relativa norma di cui all'allegata scheda specifica.

Aree destinate ad attività terziarie, direzionali e commerciali: Il PUC, all'interno di alcuni dei comparti di trasformazione individuati, prevede le specifiche funzioni specialistiche di terziario e commercio, definendone i parametri urbanistici e dimensionali (vedesi schede allegate).

Nelle aree così come individuate negli elaborati grafici, in attesa dell'avvio del complessivo processo di riqualificazione urbanistica e funzionale previsto dal Piano e dai relativi atti di programmazione degli interventi, vige la disciplina delle aree agricole, con esclusione della possibilità di realizzare nuovi interventi edilizi, servizi ed infrastrutture se non previsti da specifici atti dell'Amministrazione Comunale.

art. 30.3 - Disciplina degli interventi

Negli ambiti di trasformazione sono consentiti interventi di iniziativa pubblica nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata nel rispetto degli indirizzi e dei parametri stabiliti dal PUC. La disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.

Le zone per servizi ed attrezzature di interesse generale sono articolate in:

- a) Aree destinate a verde pubblico attrezzato;
- b) Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata;
- c) Aree destinate a verde di tutela dei tessuti edificati;
- d) Aree per servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio-sanitarie, religiose);
- e) Aree per Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale;
- f) Aree disponibili per la dotazione di standard a servizio delle attività produttive.

Le Aree destinate a verde pubblico attrezzato comprendono le parti del territorio destinate alla pubblica fruizione e ad attività del tempo libero. In dette zone le previsioni del PUC si attuano attraverso progetti pubblici unitari estesi all'intera area di intervento. Contestualmente all'approvazione del progetto unitario l'Amministrazione definirà le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti. In tali zone sono ammessi esclusivamente manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area (quali ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, servizi igienici, tettoie, percorsi pedonali coperti, chioschi, gazebo, edicole, ecc.). Relativamente a tali manufatti, il progetto pubblico avrà cura di utilizzare materiali ecocompatibili e coerenti con il contesto ambientale e conterrà precisi dati dimensionali circa i manufatti stessi.

Nelle Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive e ricreative e delle relative strutture di servizio. Le previsioni del PUC si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Urbanistico Attuativo; è però facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora tali interventi non comportino significativi effetti urbanistici ed ambientali sul territorio in relazione alla esiguità ed alle caratteristiche delle trasformazioni previste, ricondurre le procedure al rilascio di permesso di costruire collegato a convenzione o atto unilaterale d'obbligo, ove siano regolate le modalità di attuazione degli standard urbanistici e gli altri eventuali oneri a carico del soggetto attuatore.

Aree da destinare a verde di tutela dei tessuti edificati: trattasi di aree di tutela di corsi d'acqua all'interno di aree già urbanizzate o prossime a quelle di trasformazione; tali aree hanno il compito di equilibrare, dal punto di vista ecologico, le aree urbanizzate. All'interno di tali aree, che possono conservare la loro destinazione agricola, sarà possibile realizzare esclusivamente eventuali "percorsi salute", piste ciclabili, percorsi pedonali di connessione tra i differenti tessuti.

Nelle Aree per servizi pubblici di interesse generale (attrezzature secondarie) le previsioni del PUC si attuano attraverso progetti promossi dall'Amministrazione Comunale e/o da Enti istituzionalmente competenti nel rispetto delle indicazioni di PUC.

Per gli edifici individuati dal PUC come oggetto di tutela e salvaguardia in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente interventi di carattere conservativo, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza. In generale, gli interventi su edifici pubblici esistenti dovranno essere condotti nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'organismo edilizio.

Le Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive, ricreative, culturali, servizi di interesse collettivo. All'interno di tali zone possono essere previste anche attività commerciali e direzionali purché integrate e complementari all'attività principale di servizio, e previste da specifici Piani di Settore.

In dette zone le previsioni del PUC si attuano attraverso Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata. Il PUC individua per i singoli comparti i criteri guida per la predisposizione dei Piani Urbanistici Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti. Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i parametri urbanistici e le prescrizioni riportati nelle schede specifiche allegate.

Le aree per Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale comprendono le aree per impianti di depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, ecc. In tali zone il PUC si attua per intervento pubblico diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi.

Art. 30 bis – Occupazione di suolo pubblico per l'installazione di dehors a servizio dei pubblici esercizi nel centro storico

Art. 30 bis 1 – Arredo degli spazi pubblici

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne devono rispondere a requisiti di ordine formale e di decoro dell'ambiente, senza costituire comunque intralcio o pericolo per la circolazione pedonale. Essi devono essere realizzati in numero, posizione e forma tali da risultare fruibili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

Art. 30 bis 2 – Insegne e tende

La collocazione di insegne, cartelli, segnalazioni o fonti luminose e simili deve ottemperare alle prescrizioni e norme del Codice della Strada e relativi regolamenti applicativi.

Le mostre, vetrine, bacheche e simili non devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni e non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio per oltre 10 cm (nei tessuti edilizi storici, è ammessa la loro installazione soltanto nell'ambito dei vani porta esistenti, senza alcun oggetto dal filo del fabbricato); esse devono inoltre essere progettate, realizzate ed installate in modo da garantire la massima facilità di pulizia e manutenzione. È consentito apporre insegna a bandiera di sporgenza massima non superiore

a ml 1,00 e comunque non superiore alla larghezza del marciapiede diminuita di 50 cm, con il punto più basso posto a non meno di ml 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede e comunque nei tessuti storici.

L'installazione di tende aggettanti sullo spazio pubblico è consentito nelle piazze o strade con marciapiede; l'oggetto non può oltrepassare il limite della larghezza del marciapiede diminuita di 50 cm; il punto più basso di tende, appendici e/o meccanismi relativi non può trovarsi a quota inferiore a ml 2,20 dal marciapiede o piazza. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, anche relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore ed eventuale decorazione omogenee.

Art. 30 bis 3 – Chioschi

Chioschi ed edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada. Per la installazione dei chioschi e delle edicole, oltre alla concessione di suolo pubblico, dovrà essere acquisito apposito provvedimento di assenso del Comune, tramite Permesso di Costruire. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui devono essere situati.

art. 31 – Il sistema dei servizi a rete

art. 31.1 Obiettivi del Piano

Relativamente ai servizi puntuali, gli obiettivi che il PUC persegue sono:

- Riequilibrio, adeguamento e potenziamento dei servizi per la residenza e delle attrezzature collettive (a scala urbana).

Criteria e indirizzi

1. Opere di urbanizzazione e infrastrutture di interesse pubblico: la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di interesse pubblico dovrà essere rivolta alla riqualificazione dell'esistente,

nell'ambito delle prescrizioni e degli indirizzi dello strumento urbanistico. Il potenziamento e la riorganizzazione delle reti infrastrutturali dovrà avvenire in coerenza alle previsioni del PUC stabilendo unitarietà tra servizi a rete e nuove previsioni di Piano.

2. Gli interventi collegati a comparti urbanistici attuativi individuati dal PUC sono subordinati alla verifica dell'adeguatezza delle infrastrutture e dei servizi a rete esistenti, ed alla loro possibilità di soddisfacimento del carico insediativo previsto.

Disciplina degli interventi

3. In tali ambiti sono consentiti interventi di iniziativa pubblica nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata nel rispetto degli indirizzi e dei parametri stabiliti dal PUC.

4. Ove i servizi di urbanizzazione siano attuati congiuntamente alla realizzazione di comparti edificatori, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni sulla base dei criteri e delle modalità esecutive definite con delibera di consiglio comunale. Nella realizzazione degli interventi convenzionati, le opere di urbanizzazione devono essere eseguite almeno per la prima fase preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire degli interventi edilizi.

Condizioni alla trasformazione

Gli interventi di adeguamento e potenziamento delle infrastrutture a rete sono connessi all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione.

CAPO V – INVARIANTI STRUTTURALI E ZONE DI TUTELA

art. 32 - Invarianti Strutturali

Il Piano, in relazione alle analisi del Quadro Conoscitivo ed agli obiettivi di governo del territorio, individua all'interno di ciascun Sistema le **Invarianti Strutturali di tutela**, corrispondenti a elementi territoriali areali e puntuali di valore culturale, ambientale, funzionale da tutelare per le generazioni presenti e future e per l'equilibrio ambientale del territorio

Per gli elementi classificati come Invarianti dal Piano, valgono, oltre le norme e le prescrizioni elencate negli articoli precedenti, le seguenti disposizioni-specificazioni:

- Per i componenti del reticolo idraulico principale (fiumi, torrenti, canali di bonifica, principali fossi di scolo) non sono ammesse alterazioni del tracciato, la copertura e/o l'artificializzazione dell'alveo e/o delle sponde, in considerazione del loro ruolo fondamentale per il mantenimento degli equilibri ambientali e dell'assetto idraulico del territorio. Sono consentiti unicamente interventi di ripristino e consolidamento finalizzati ad impedire o ad arrestare situazioni di dissesto idrogeologico o di messa in sicurezza, purché attuati con tecniche e procedimenti compatibili con le caratteristiche dei luoghi.
- Per l'edilizia monumentale (ville, chiese, etc), anche qualora ad oggi non notificata ai sensi del D.Lgs 42/2004, delle vigenti leggi Nazionali e Regionali, non facenti parte di specifici elenchi redatti dall'Amministrazione Comunale in applicazione di precedenti disposizioni legislative (L.10/79, L.R. 26/02), gli interventi ammissibili sono esclusivamente quelli del restauro scientifico. A tale elenco di Invarianti del Sistema Insediativo, l'elaborazione di dettaglio in fase di PUC potrà eventualmente aggiungere quegli edifici, complessi ed aree ritenute significative per valore storico, culturale, architettonico e/o tipologico. Questi edifici dovranno essere assimilati alle Invarianti Strutturali e sottoposti alla categoria della conservazione.
- Per le aree di interesse archeologico sono consentite unicamente le trasformazioni e le utilizzazioni volte alla tutela e alla valorizzazione sia dei singoli beni archeologici, che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori. Per tali aree gli interventi di trasformazione potranno avvenire nel rispetto di quanto descritto nel successivo art.37 "Aree Archeologiche".
- Per il nucleo storico di antica formazione (il Capoluogo) si prescrive la tutela e la valorizzazione della risorsa. Il PUC precisa le modalità di tutela attraverso le presenti norme, nonché in riferimento agli specifici strumenti di dettaglio già approvati

dall'Amministrazione Comunale (Piano del Colore, Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistico, Edilizio ed Ambientale).

Per tali aree vige la disciplina prevista per la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dalle disposizioni di cui al presente articolo.

art. 33 - Aree di rispetto e vincolo

Sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità: fasce di rispetto cimiteriali, profonde 100 m dal muro di cinta del cimitero; fasce di rispetto stradali secondo le norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione; fasce di rispetto fluviale; fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta tensione, profonde da 10 a 28 m dalla proiezione al suolo del cavo più esterno da ogni lato a norma dell'art.5 del D.P.C.M. 23.4.1992. Nell'ambito della fascia di tutela lungo i corsi d'acqua di cui al D.L.vo 42/04 (vincolo paesaggistico) è obbligatorio il preventivo rilascio di nulla osta secondo norme e procedure di cui al citato D.L.vo 42/04.

Queste aree sono destinate alla protezione ed alla salvaguardia di specifici luoghi o manufatti, in relazione ai quali è previsto un vincolo di inedificabilità assoluto o parziale derivante da leggi nazionali, regionali, ovvero dalle disposizioni del presente PUC. Per tali aree vige la disciplina prevista per la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dal vincolo specifico.

Negli elaborati grafici del Piano è riportato il quadro di insieme dei vincoli sovraordinati che interessano il territorio comunale; tale rappresentazione ha comunque valore indicativo e non esaustivo, essendo l'effettiva estensione ed efficacia dei vincoli verificabile solamente attraverso la ricognizione puntuale degli specifici provvedimenti istitutivi.

Per le aree di rispetto e vincolo definite da leggi nazionali o regionali vigenti, valgono le disposizioni in esse contenute. Dette aree sono automaticamente assoggettate a variazioni di estensione e di disciplina conseguenti a sopravvenienze normative.

Il PUC individua aree interne ed esterne ai tessuti edificati con funzione di rispetto ambientale, paesaggistico. Il PUC assume tali ambiti quali Invarianti Strutturali con specifica disciplina. Al loro interno queste aree potranno essere programmate per servizi quali parchi urbani, aree a verde, servizi di interesse generale anche a carattere privato, interventi di riqualficazione della mobilità. La realizzazione degli interventi dovrà essere accompagnata da opportuni interventi di sistemazione ambientale e paesaggistica.

Le “aree agricole interne o prossime ai tessuti edificati” sono da intendersi quali ambiti integrativi e complementari degli insediamenti esistenti, aventi prevalente funzione di connessione ambientale nonché disponibili per la futura ed eventuale localizzazione di standard, infrastrutture e servizi mediante specifica variante al PUC. In tali aree, in ragione del loro residuo carattere rurale, vige la disciplina del territorio rurale di cui alle presenti norme, con esclusione della possibilità di edificazione a fini agricoli.

I vincoli relativi alle fasce di rispetto vigono anche quando esse non sono graficamente rappresentate nelle tavole grafiche allegate alle presenti Norme.

art. 34 – Aree boscate ed altri elementi a prevalente naturalità

Nel PUC sono soggetti a specifica tutela i seguenti elementi, individuati nelle tavole del quadro conoscitivo e/o nelle tavole di piano:

- aree forestali, comprendenti i seguenti elementi di particolare valore: boschi di caducifoglie mesofile e xerofile; boschi sempreverdi; gariga e macchia bassa;
- prati e pascoli;
- elementi vegetazionali prevalentemente lineari quali siepi arbustive e arborate, filari arborei e boschetti di limitate estensioni;
- sorgenti e/o pozzi utilizzati a fini idropotabili.

In tali ambiti sono ammessi esclusivamente interventi volti alla conservazione delle condizioni di naturalità, attraverso il mantenimento e/o la ricostituzione delle componenti naturali presenti. Sono ammessi inoltre gli interventi previsti dalle vigenti normative in materia di boschi e dai piani di assestamento forestale nonché i lavori di sistemazione idraulico-forestale da esercitare in conformità alle prescrizioni di massima di polizia forestale di cui alle leggi regionali vigenti.

art. 35 – Riserva Naturale Regionale del Fiume Sele-Tanagro

Comprende le aree ricadenti nella Riserva regionale idrografica del bacino del Sele-Tanagro.

Gli obiettivi progettuali prioritari del PUC sono:

- tutelare e conservare le caratteristiche naturali, ambientali e paesaggistiche del territorio della riserva naturale, in funzione dell'uso sociale di tali valori;
- promuovere ed organizzare la fruizione turistica a fini ricreativi, didattici, scientifici e culturali;
- tutelare e valorizzare le specie faunistiche presenti nel territorio.

Le trasformazioni ammissibili nelle aree della riserva regionale sono definite e disciplinate dal relativo Piano vigente.

art. 36 – Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano

Comprende le aree collinari e montane interessate da formazioni boschive e/o a pascolo comprese nel Parco Nazionale, nonché la collina su cui sorge il centro storico di Teggiano..

Gli obiettivi progettuali prioritari del PUC in coerenza con le Norme del Regolamento del Parco sono:

- tutelare e conservare le caratteristiche naturali, ambientali e paesaggistiche del territorio del parco, in funzione dell'uso sociale di tali valori;
- promuovere ed organizzare la fruizione turistica a fini ricreativi, didattici, scientifici e culturali;
- tutelare e valorizzare le specie faunistiche presenti nel territorio.

Nelle aree di cui al presente comma, le disposizioni di piani e regolamenti approvati in base alle pertinenti disposizioni di legge, prevalgono sulle disposizioni del PUC.

art. 37 – Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS)

Rete Natura 2000 è la rete ecologica europea costituita da un sistema coerente e coordinato di zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate al livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie.

~~Nel territorio di Teggiano è presente un Sito di Interesse Comunitario, riportato negli elaborati grafici di analisi nonché negli elaborati della Valutazione di Incidenza e della VAS; per le aree ricadenti nel perimetro del Sic valgono le norme dettate dalle Leggi e dai Regolamenti Regionali.~~ **All'interno del Sistema della collina e della montagna (Aree agricole di Pregio)**

rientrano anche le aree ricadenti nel Perimetro del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni, nonché le aree SIC e ZPS, così come perimetrare e riportate nella Tavola PS06.; per tali aree (sia quelle ricadenti nel perimetro del Parco che per le SIC e ZPS), sono consentiti esclusivamente “usi forestali, boschivi, agricoli, zootecnici, agrituristici ed escursionistici” e relativamente agli immobili esistenti, “gli interventi ammissibili devono limitarsi al recupero del patrimonio edilizio esistente”. Per quanto qui non specificato e sempre per la parte di territorio ricadente nel perimetro del Parco e nelle zone SIC e ZPS, si applica quanto previsto dal comma 8 dell’art. 8 del le vigenti Norme di Attuazione del Piano del Parco.

art. 38 - Corsi d’acqua e relative fasce fluviali

Sono le aree la cui utilizzazione è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità. **Rientrano in tale sistema vincolistico le fasce di rispetto dei corsi d’acqua così come individuati e classificati nell’elenco delle acque pubbliche ai sensi del R.D. 11/12/1933 n. 1775.** In tale ambito si prevedono interventi orientati alla tutela e la valorizzazione ambientale- ecologica con riferimento alla naturalità delle sponde, alla conservazione e accrescimento della vegetazione ripariale.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d’acqua, a norma della legge regionale n. 14/1982 non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d’acqua è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione senza incremento di volume degli edifici eventualmente esistenti.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d’acqua, eventuali edifici rurali di cui venga documentata la stabile utilizzazione per la conduzione del fondo agricolo da parte di proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, imprenditori agricoli a titolo principale, coloni, affittuari o mezzadri possono essere oggetto di un adeguamento igienico-funzionale una tantum con un incremento di volume nella misura del 10% di quello preesistente, da ubicare sul lato opposto rispetto al corso d’acqua e da destinare esclusivamente a sistemazioni igieniche o tecniche.

art. 39 - Aree archeologiche

Comprendono le aree sottoposte a vincolo archeologico o segnalate per il loro interesse archeologico (corrispondono alle "Aree Archeologiche indiziate" o agli "Ambiti di attenzione archeologica", così come riportate nella TAV. PS 11 del PUC, - fonte PTCP di Salerno); in tali aree è consentita la prosecuzione delle attività urbane, produttive, agricole o forestali in atto.

Ai sensi del D.L.vo n.42/2004 e ss. mm. ii., è fatto obbligo a chiunque scopra fortuitamente beni immobili o mobili di farne denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza, e di provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti.

Negli ambiti sottoposti a vincolo archeologico, è fatto obbligo ai proprietari, possessori o detentori degli immobili ricadenti in tale area, di sottoporre alla Soprintendenza archeologica i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva approvazione.

Solo sugli edifici esistenti ricadenti nelle aree segnalate per il loro interesse archeologico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo; per tali interventi è in ogni caso necessaria la comunicazione alla Soprintendenza.

I tracciati storici esistenti devono essere conservati nella loro giacitura originaria; sono fatti salvi eventuali scostamenti dai tracciati come indicati nelle tavole del PUC, motivati dalla documentazione storica e dal rilievo dello stato di fatto e ferme restando le possibilità previste al comma successivo.

Laddove i tracciati storici coincidono con sentieri, strade poderali ed elementi della rete viaria, è fatto obbligo di mantenere i connotati di finitura originari, ove conservati e riconoscibili, con particolare riferimento a:

- muretti di contenimento;
- tracce della pavimentazione in ciottoli, selciato, lastre in pietra;
- filari e altre sistemazioni vegetali.

Qualora le opere a farsi, in Aree archeologiche indiziate ed in Ambiti di attenzione archeologica, comportino attività di scavo, sarà compito dell'Ufficio Tecnico

comunale competente, informare la locale sezione della Soprintendenza archeologica al fine di verificare la eventuale necessità di prevedere un esame del progetto di trasformazione previsto, al fine individuare e mettere in atto le necessarie forme di tutele e di attenzione da adottarsi nella fase delle operazioni stesse di scavo.

TITOLO III – TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

CAPO I – FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

art. 40 - Attitudine alla trasformazione dei suoli

Prescrizioni generali

Per la fattibilità di opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle Carte e negli studi geologici, allegati come parte integrante e sostanziale al presente PUC. Per gli interventi da attuarsi con Piani Urbanistici Attuativi, che producono nuovo impegno di suolo e carico urbanistico, deve essere sviluppata la Valutazione Ambientale secondo la normativa vigente in materia.

I nuovi interventi sul territorio dovranno essere accompagnati, in ottemperanza delle normative vigenti, da appositi studi geologico-tecnici che analizzano l'interazione tra le trasformazioni in progetto ed il contesto geologico, idraulico ed idrogeologico in cui si inseriscono, nonché forniscano indicazioni specifiche sulla mitigazione dello stato di rischio accertato.

In generale, gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo del presente Strumento Urbanistico.

art. 41 – Condizioni alle trasformazioni

Le norme di cui ai successivi commi definiscono condizioni alle trasformazioni del territorio comunale. Dove non diversamente specificato la validità è da intendersi su tutto il territorio comunale.

Per le nuove costruzioni e per le trasformazioni urbanistiche dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive economicamente convenienti per il risparmio idrico e per la predisposizione alla depurazione.

L'aumento del carico urbanistico nel territorio comunale è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento, qualora non vengano realizzate forme di compensazione in grado di mitigare l'incremento dei consumi idrici.

Le nuove trasformazioni sono ammesse a condizione che non vadano ad aggravare il deficit depurativo esistente.

Le nuove trasformazioni dovranno prevedere sistemi di smaltimento dei reflui mediante allacciamento agli impianti di depurazione esistenti o di progetto. Dove tale allacciamento non sia possibile si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento, favorendo, laddove realizzabile, il ricorso a sistemi di fitodepurazione.

Le nuove trasformazioni dovranno comprendere la realizzazione di sistemi di smaltimento dei reflui tali da permettere, dove possibile, l'allacciamento al nuovo collettore previsto.

Gli interventi di realizzazione di nuove attività industriali sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico. (area mercatale e area PIP).

Le nuove trasformazioni sono ammesse a condizione che vengano adeguati dimensionalmente gli impianti di depurazione esistenti o che siano adottate misure che risolvano il problema depurativo dei singoli interventi.

Gli interventi di realizzazione di nuove attività turistico - ricettive sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.

Le nuove trasformazioni dovranno prevedere, laddove possibile, l'individuazione di misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, mettendo in atto:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- il riutilizzo delle acque meteoriche;
- l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive;
- l'impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato,

Per le nuove trasformazioni sarà opportuno prevedere, in fase di progettazione, la collocazione dei vani di alloggiamento dei contatori idrici a confine tra la proprietà privata e pubblica e prevedere il punto di conferimento degli scarichi fognari. Questo al fine di evitare di manomettere le strade già asfaltate.

Le nuove trasformazioni dovranno prevedere reti duali interne (acqua potabile e risorsa alternativa) disconnesse in quanto possibili cali di pressioni nella rete pubblica di distribuzione e il non funzionamento delle valvole di non ritorno potrebbero causare l'ingresso di acqua non potabile nella rete urbana.

In fase di progettazione di nuove trasformazioni dovranno essere verificate le presenze di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico al fine di prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio delle nuove costruzioni.

Al fine di favorire il più possibile la raccolta differenziata, per ogni intervento di riqualificazione e per ogni Piano Attuativo, dovranno essere installate isole ecologiche dimensionate in base al carico urbanistico previsto; laddove siano già presenti, le isole ecologiche dovranno essere adeguate in proporzione al nuovo carico urbanistico dell'area.

Per ogni intervento di riqualificazione e per ogni Piano Attuativo, laddove non siano già presenti isole ecologiche e non sia possibile l'installazione di nuove, è comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Per ogni intervento di riqualificazione e per ogni Piano Attuativo, l'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

Per ogni nuova trasformazione, dovrà essere predisposta nell'area una campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata.

Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili. Tali interventi, relativamente ai comparti di trasformazione, dovranno prevedere le superfici permeabili indicate nelle schede di dettaglio allegate.

Ogni nuova trasformazione che avverrà all'interno di aree con maggior rischio di esondazione ed allagamenti dovrà essere subordinata alle opportune verifiche idrogeologiche indicate dagli specifici studi di supporto alla pianificazione urbanistica.

Le trasformazioni previste dal PUC che avverranno all'interno di aree a maggior rischio di frane, sono subordinate alle opportune indagini geomorfologiche, indicate dagli specifici studi di supporto alla pianificazione urbanistica.

Qualora le nuove trasformazioni interessino porzioni di suolo limitrofe a scarichi abusivi di rifiuti e/o ad altre fonti veicolo di contaminazione del suolo, sottosuolo e risorse idriche, la realizzazione degli interventi previsti dovrà essere subordinata alla bonifica di tali siti.

Le nuove trasformazioni dovranno tener conto delle recenti disposizioni, comunitarie e regionali, in materia di energia, di risparmio energetico ed inquinamento luminoso. In particolare per i nuovi edifici o ristrutturazioni urbanistiche si dovrebbe ricorrere alla installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'elevato consumo energetico in termini di incremento annuo e le norme in materia energetica rendono necessaria una serie di misure di mitigazione per le trasformazioni previste dal PUC, quali:

1. nelle aree interessate da trasformazioni urbanistiche, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche.
2. I nuovi edifici e le ristrutturazioni urbanistiche dovranno prevedere l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento degli edifici.
3. Dovranno essere predisposte campagne di informazione per la sensibilizzazione della popolazione residente nei riguardi del risparmio energetico.
4. I nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

art. 42 – Norme

Le previsioni alle quali si riferiscono le disposizioni del presente titolo si applicano entro il periodo di validità degli Atti di programmazione degli interventi stabilito dal comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 16/2004.

art. 43 – Ambiti di intervento

Negli elaborati grafici e nelle schede-norma sono indicati con una specifica sigla gli Ambiti la cui trasformazione può avvenire esclusivamente attraverso piani attuativi.

Nelle schede-norma relative a ciascuno degli ambiti, sono contenute le prescrizioni ed i parametri urbanistico edilizi per le trasformazioni attuabili.

Le trasformazioni ammesse negli ambiti di intervento devono comunque garantire la tutela delle risorse di interesse naturale e culturale secondo quanto stabilito nelle Norme del PUC, anche se non specificamente richiamate nelle Schede.

I piani attuativi possono:

- precisare il perimetro degli ambiti di intervento, adeguandolo alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- precisare i tracciati viari;
- modificare il perimetro degli ambiti in conseguenza di esigenze sopravvenute relative a ritrovamenti archeologici, modifica o imposizione di vincoli, problemi geologici;
- articolare l'ambito in più unità minime di intervento, in relazione alla programmazione temporale degli interventi;
- modificare la localizzazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e nel rispetto dei contenuti essenziali della morfologia progettuale.

art. 44 – Disciplina della perequazione

Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti nelle Schede-Norma sono

unitariamente conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuno degli ambiti soggetti a piano attuativo, indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. I proprietari di tali immobili sono tenuti a definire, mediante specifici accordi reciproci e successiva convenzione sottoscritta con il Comune, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali soddisfare unitariamente agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie ed a garantire la perequazione dei benefici e degli oneri.

art. 45 – Efficacia

Il PUC entra in vigore e acquista efficacia a tempo indeterminato decorsi quindici giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Campania dell'avviso di approvazione dello stesso da parte della Provincia.

art. 46 – I parametri urbanistico edilizi nelle aree di trasformazione – parte descrittiva delle schede norma

Le schede che, per effetto dell'accoglimento delle Osservazioni, sono state modificate, sono evidenziate in rosso; l'accoglimento di alcune Osservazioni ha portato all'accorpamento di alcune dei comparti così come precedentemente individuati. Nei Comparti accorpati, è stato riportato il numero del comparto con il quale è avvenuto l'accorpamento; tutti i dati dimensionali riportati nelle schede, pertanto, sono relativi al nuovo comparto così come è venuto a conformarsi.

Le schede non modificate restano nella originaria stesura e cioè in nero.

Le schede che, per effetto delle prescrizioni della provincia, sono state ulteriormente modificate, sono evidenziate in rosso-grassetto.

Teggiano - comparto 1

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
rafforzamento degli standards**

Superficie totale comparto 4475,14 mq

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Superfici per servizi di livello sovracomunale

- **Attrezzatura per la mobilità di 4475,14mq**

Nodo d'interscambio-Parcheggio a servizio del centro storico integrato ad un sistema meccanizzato di collegamento con la piazza sovrastante.

La sistemazione del parcheggio con la relative attrezzature per la mobilità sarà oggetto di specifico progetto di iniziativa pubblica, **che dovrà in ogni caso garantire la riqualificazione ambientale della ex cava e il rispetto delle norme del Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano.**

A tal fine si prescrive che la superficie da destinare a parcheggio non debba superare il 60% dell'intera superficie del comparto, destinandone la restante parte a verde.

Relativamente alla superficie da destinare a parcheggio, per la pavimentazione dovranno essere utilizzati elementi che garantiscano la permeabilità della superficie

Piedimonte - comparto 2

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Riqualificazione insediativa ed inserimento di attrezzature di interesse
sovracomunale**

Superficie totale comparto 31.826,00 mq - It = 0,87 mc/mq

N.B.-L'indice territoriale non tiene conto delle volumetrie relative agli standard che saranno oggetto di specifico progetto di iniziativa pubblica all'interno delle superfici assegnate nel comparto ed in riferimento alle normative di settore.

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Lotto Residenziale (1/4 sup. tot. Comparto)

Superficie totale = 7.956,00 mq di cui:

- **1/3 sup. coperta = mq 2.652,00** pari a mc 27.846,00 complessivi - **If =3,5 mc/mq**
 - totale 3 piani fuori terra - Hmax 10,50 m
 - piano terra Hmax 4 m, a destinazione d'uso commerciale-depositi;
 - piani superiori (2) Hmax 3 m, a destinazione d'uso residenza-uffici
 - volume residenziale (due piani) pari a mc 15.912,00 per un numero di 160 abitanti insediabili.
- **2/3 sup. scoperta = mq 5.304,36** da destinarsi a posti auto, verde, percorsi pedonali e spazi di aggregazione.
 - parcheggi per i residenti min 1 mq/10 mc
 - parcheggi per le attività commerciali min 0.8 mq/mq

Superfici per servizi di livello sovracomunale

- **Mercato ortofrutticolo 13.496,23 mq**

di cui 1/5 sup. coperta=2699,24 mq

volumetria max =16.195,44 mc

H max 6,00 m

I f=1.2 mc/mq

Superfici per standards

- **Superficie parcheggi 3602,61 mq**
- **Superficie verde 4.682,08 mq**

Ulteriori superfici da cedere per

- **Piazze e strade 2089,69 mq**

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

- **elementi indicativi**

forma della piazza, tipologia edilizia

- **elementi prescrittivi**

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

Prato Perillo- comparto 3

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Riqualificazione insediativa ed adeguamento degli standards**

Superficie totale comparto 19.677,36mq - It = 0,87 mc/mq

N.B.- L'indice territoriale non tiene conto delle volumetrie relative agli standard che saranno oggetto di specifico progetto di iniziativa pubblica all'interno delle superfici assegnate nel comparto ed in riferimento alle normative di settore.

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Lotto Residenziale (1/4 sup. tot. Comparto)

Superficie totale = 4.919,34 mq di cui:

- **1/3 sup. coperta = mq 1.639,78** pari a mc 17.217,69 complessivi - **If =3,5 mc/mq**
 - totale 3 piani fuori terra - Hmax 10,50 m
 - piano terra Hmax 4 m, a destinazione d'uso commerciale-depositi;
 - piani superiori (2) Hmax 3 m, a destinazione d'uso residenza-uffici
 - volume residenziale (due piani) pari a mc 9.838,68 per un numero di 90 abitanti insediabili.
- **2/3 sup. scoperta= mq 2.413,86** da destinarsi a posti auto, verde, percorsi pedonali e spazi di aggregazione.
 - parcheggi per i residenti min 1 mq/10 mc
 - parcheggi per le attività commerciali min 0.8 mq/mq

Superfici per standards

- **Superficie verde 5491,70 mq**

Ulteriori superfici da cedere per

- **Piazze e strade 5.370,67 mq**

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

- **elementi indicativi**

forma della piazza, tipologia edilizia

- **elementi prescrittivi**

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

Prato Perillo- comparto 4

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Riqualificazione insediativa ed inserimento di attrezzature di interesse
sovracomunale**

Superficie totale comparto 41.559,14 mq - It = 0,87 mc/mq

N.B.-L'indice territoriale non tiene conto delle volumetrie relative agli standard che saranno oggetto di specifico progetto di iniziativa pubblica all'interno delle superfici assegnate nel comparto ed in riferimento alle normative di settore.

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Lotto Residenziale (1/4 sup. tot. Comparto)

Superficie totale = 10.389,79 mq di cui:

- **1/3 sup. coperta = mq 3.463,26** pari a mc 36.364,25 complessivi - **If =3,5 mc/mq**
 - totale 3 piani fuori terra - Hmax 10,50 m
 - piano terra Hmax 4 m, a destinazione d'uso commerciale-depositi;
 - piani superiori (2) Hmax 3 m, a destinazione d'uso residenza-uffici
 - volume residenziale (due piani) pari a mc 22.511,20 per un numero di 219 abitanti insediabili.
- **2/3 sup. scoperta= mq 6.926,53** da destinarsi a posti auto, verde, percorsi pedonali e spazi di aggregazione.
 - parcheggi per i residenti min 1 mq/10 mc
 - parcheggi per le attività commerciali min 0.8 mq/mq

Superfici per servizi di livello sovracomunale

- **Cine-teatro 5 000,07mq**
 - di cui 1/5 sup. coperta =1000,00 mq
 - volumetria max =6000,00 mq
 - H max 6,00 m
 - If =1,2 mc/mq

Superfici per standards

- **Superficie parcheggi 5.000,00 mq**
- **Superficie verde 13.000,00 mq**

Ulteriori superfici da cedersi per

- **Piazze e strade 8.169,35 mq**

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

- **elementi indicativi**

forma della piazza, tipologia edilizia

- **elementi prescrittivi**

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

Prato Perillo- comparto

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Riqualificazione insediativa ed adeguamento degli standards**

Superficie totale comparto 46.932,89mq – It = 0,87 mc/mq

N.B.-L'indice territoriale non tiene conto delle volumetrie relative agli standard che saranno oggetto di specifico progetto di iniziativa pubblica, all'interno delle superfici assegnate nel comparto ed in riferimento alle normative di settore.

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Lotto Residenziale (1/4 sup. tot. Comparto)

Superficie totale = 11.733,22 mq di cui:

- **1/3 sup. coperta = mq 3.911,07** pari a mc 41.000,00 complessivi - **If =3,5 mc/mq**
-totale 3 piani fuori terra - Hmax 10,50 m
-piano terra Hmax 4 m, a destinazione d'uso commerciale-depositi;
-piani superiori (2) Hmax 3 m, a destinazione d'uso residenza-uffici
-volume residenziale (due piani) pari a mc 23.466,42 per un numero di 230 abitanti insediabili.
- **2/3 sup. scoperta= mq 6.937,94** da destinarsi a posti auto, verde, percorsi pedonali e spazi di aggregazione.
-parcheggi per i residenti min 1 mq/10 mc
-parcheggi per le attività commerciali min 0.8 mq/mq

Superfici per standards

- **Superficie parcheggi 1386,09 mq**
- **Superficie verde 12841,09 mq**
- **Superficie attrezzature per l'istruzione 7097,82 mq**
- **Superficie attrezzature di interesse comune 5725,22 mq**

Ulteriori superfici da cedere per

- **Piazze e strade 4.170,52 mq**

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

- **elementi indicativi**

forma della piazza, tipologia edilizia

- **elementi prescrittivi**

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

Prato Perillo- comparto 5b

Accorpato al comparto 5

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Rafforzamento degli standards**

Superficie totale comparto 5.306,06 mq

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Superfici per standards

- Superficie parcheggi 1563,88 mq
- Superficie verde 3494,16 mq

Ulteriori superfici da cedere per

- Piazze e strade 248,00 mq

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

• **elementi indicativi**

forma della piazza, tipologia edilizia

• **elementi prescrittivi**

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

Prato Perillo- comparto 6

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Riqualificazione insediativa ed inserimento di attrezzature di interesse
sovracomunale**

Superficie totale comparto 16.828,05 mq It = 1,00 mc/mq

N.B.-L'indice territoriale non tiene conto delle volumetrie relative agli standard che saranno oggetto di specifico progetto di iniziativa pubblica all'interno delle superfici assegnate nel comparto ed in riferimento alle normative di settore.

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Superfici per servizi di livello sovracomunale

- **Centro Operativo Protezione Civile 13828,05 mq**
di cui 1/5 sup. coperta=mq 2765,61
volumetria max =16593,66 mc
H max 6,00 m
If =1.2 mc/mq

Superfici per standards

- **Superficie parcheggi 3000,00 mq**

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

- **elementi indicativi**

forma della piazza, tipologia edilizia

- **elementi prescrittivi**

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

Prato Perillo- comparto 6b

Accorpato al comparto 3

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Rafforzamento degli standards**

Superficie totale comparto 5.187,86 mq

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Superfici per standards

- Superficie parcheggi 1037,57 mq
- Superficie verde 4150,29 mq

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

- **elementi indicativi**

forma della piazza, tipologia edilizia

- **elementi prescrittivi**

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

Prato Perillo- comparto 7

Si accorpa al successivo comparto 7

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Rafforzamento degli standards**

Superficie totale comparto 5.990,93 mq

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Superfici per standards

- Superficie parcheggi 1198,18 mq
- Superficie verde 4792,74 mq

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

• **elementi indicativi**

forma della piazza, tipologia edilizia

• **elementi prescrittivi**

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

Prato Perillo- comparto 7

Diventa un unico Comparto costituito dall'ex comparto 7 e dall'ex comparto 8

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Riqualificazione insediativa ed adeguamento degli standards**

Superficie totale comparto 32.753,98 mq - It = 0,87 mc/mq

N.B.-L'indice territoriale non tiene conto delle volumetrie relative agli standard che saranno oggetto di specifico progetto di iniziativa pubblica, all'interno delle superfici assegnate nel comparto ed in riferimento alle normative di settore.

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Lotto Residenziale (1/4 sup. tot. Comparto)

Superficie totale = 8.186,00 mq di cui:

- **1/3 sup. coperta = mq 2.728,66** pari a mc 28.650,98 complessivi - **If =3,5 mc/mq**
-totale 3 piani fuori terra - Hmax 10,50 m
-piano terra Hmax 4 m, a destinazione d'uso commerciale-depositi;
-piani superiori (2) Hmax 3 m, a destinazione d'uso residenza-uffici
-volume residenziale (due piani) pari a mc 16.371,96 per un numero di 163 abitanti insediabili.
- **2/3 sup. scoperta= mq 5.979,05** da destinarsi a posti auto, verde, percorsi pedonali e spazi di aggregazione.
-parcheggi per i residenti min 1 mq/10 mc
-parcheggi per le attività commerciali min 0.8 mq/mq

Superfici per standards

- **Superficie parcheggi 4.198,18 mq**
- **Superficie verde 15.938,36 mq**
- **Superficie attrezzature per l'istruzione 5.000,00 mq**

Ulteriori superfici da cedere per

- **Piazze e strade 7.760,07 mq**

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

● **elementi indicativi**

forma della piazza, tipologia edilizia

● **elementi prescrittivi**

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

Prato Perillo- comparto 9

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Riqualificazione insediativa e l'inserimento di attrezzature di interesse
sovracomunale**

Superficie totale comparto 20059,68mq It=1,9 mc/mq

N.B.-L'indice territoriale non tiene conto delle volumetrie relative agli standard che saranno oggetto di specifico progetto di iniziativa pubblica, all'interno delle superfici assegnate nel comparto ed in riferimento alle normative di settore.

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Superfici per servizi di livello sovracomunale

- **Commercio 18.059,68 mq di cui:**
 - 1/4 sup. coperta pari a 4.514,92 mq
 - 3/4 sup. scoperta pari a 13.544,76 mq da destinarsi a posti auto, verde, percorsi pedonali.
- volumetria max=38.376,82 mc
H max 8,50 m
n. 2 piani
If =2,12 mc/mq

Superfici per standards

- **Superficie parcheggi 2000,00 mq**

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

- **elementi indicativi**

forma della piazza, tipologia edilizia

- **elementi prescrittivi**

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

San Marco - comparto 10

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Insediamento di attrezzature e servizi a supporto del turismo naturalistico**

Superficie totale comparto 18.940,52 mq

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Superfici per servizi di livello sovracomunale

- Parco attrezzato per il turismo naturalistico sup. 17.800,52 mq

Superfici per standards

- Superficie parcheggi 1.140,00mq

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

- **elementi indicativi**

forma della piazza, tipologia edilizia

- **elementi prescrittivi**

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

San Marco - comparto 11

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Rafforzamento degli standards.**

Superficie totale comparto 8.892,30 mq

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Superfici per standards

L'attuazione del comparto, di iniziativa pubblica, per la posizione nel contesto urbano della frazione (prossimità a due scuole, alla chiesa, alla piazza, ecc), dovrà garantire:

- l'incremento delle aree a verde attrezzato a servizio delle scuole esistenti;**
 - l'ampliamento dello spazio di aggregazione prospiciente la chiesa ;**
 - la dotazione di un adeguata aria per la sosta a servizio di tale parte centrale della frazione**
- Il progetto dovrà garantire il rispetto delle seguenti utilizzazioni:**

- Superficie parcheggi 1303,11 mq**
- Superficie verde pubblico attrezzato a servizio della frazione 4000 mq**
- Superficie verde a servizio delle attrezzature scolastiche esistenti 3090 mq**

Ulteriori superfici da cedere per

- Piazze e strade 500,00 mq**

San Marco - comparto 12a

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Riqualificazione insediativa ed adeguamento degli standards**

Superficie totale comparto 11.185,60 mq - It = 0,87 mc/mq

N.B.-L'indice territoriale non tiene conto delle volumetrie relative agli standard che saranno oggetto di specifico progetto di iniziativa pubblica, all'interno delle superfici assegnate nel comparto ed in riferimento alle normative di settore.

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Lotto Residenziale (1/4 sup. tot. Comparto)

Superficie totale = 2.796,40 mq di cui:

- **1/3 sup. coperta = mq 932,13** pari a mc 9.787,40 complessivi - If =3,5 mc/mq
-totale 3 piani fuori terra - Hmax 10,50 m
-piano terra Hmax 4 m, a destinazione d'uso commerciale-depositi;
-piani superiori (2) Hmax 3 m, a destinazione d'uso residenza-uffici
-volume residenziale (due piani) pari a mc 6.058,87 per un numero di 58 abitanti insediabili.
- **2/3 sup. scoperta= mq 1.864,27** da destinarsi a posti auto, verde, percorsi pedonali e spazi di aggregazione.
-parcheggi per i residenti min 1 mq/10 mc
-parcheggi per le attività commerciali min 0.8 mq/mq

Superfici per standards

- **Superficie parcheggi 800,0 mq**
- **Superficie verde 2.000,00 mq**
- **Superficie attrezzature di interesse comune 2.000,00 mq**

Ulteriori superfici da cedersi per

- **Piazze e strade 3.589,20 mq**

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

- **elementi indicativi**

forma della piazza, tipologia edilizia

- **elementi prescrittivi**

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

San Marco - comparto 12b

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Riqualificazione insediativa ed adeguamento degli standards**

Superficie totale comparto 10.430,21mq - It = 0,87 mc/mq

N.B.-L'indice territoriale non tiene conto delle volumetrie relative agli standard che saranno oggetto di specifico progetto di iniziativa pubblica, all'interno delle superfici assegnate nel comparto ed in riferimento alle normative di settore.

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Lotto Residenziale (1/4 sup. tot. Comparto)

Superficie totale = 2.607,55 mq di cui:

- 1/3 sup. coperta = mq 869,18 pari a mc 9.126,43 complessivi - If =3,5 mc/mq
-totale 3 piani fuori terra - Hmax 10,50 m
-piano terra Hmax 4 m, a destinazione d'uso commerciale-depositi;
-piani superiori (2) Hmax 3 m, a destinazione d'uso residenza-uffici
-volume residenziale (due piani) pari a mc 5.649,70 per un numero di 54 abitanti insediabili.
- 2/3 sup. scoperta= mq 1.738,37 da destinarsi a posti auto, verde, percorsi pedonali e spazi di aggregazione.
-parcheggi per i residenti min 1 mq/10 mc
-parcheggi per le attività commerciali min 0.8 mq/mq

Superfici per standards

- **Superficie parcheggi 800,00 mq**
- **Superficie verde 2.500,00 mq**

Ulteriori superfici da cedere per

- **Piazze e strade 4.522,45 mq**

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

• elementi indicativi

forma della piazza, tipologia edilizia

• elementi prescrittivi

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

San Marco - comparto 13

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Rafforzamento degli standards.**

Superficie totale comparto 4252,58 mq

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Superfici per standards

- Superficie parcheggi 1195,05 mq
- Superficie verde 3057,43 mq

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

- **elementi indicativi**

forma della piazza, tipologia edilizia

- **elementi prescrittivi**

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

San Marco - comparto 14

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Rafforzamento degli standards.**

Superficie totale comparto 5591,58 mq

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Superfici per standards

- Superficie parcheggi 2490,86 mq
- Superficie verde 3100,64 mq

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

• **elementi indicativi**

forma della piazza, tipologia edilizia

• **elementi prescrittivi**

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

Macchiaroli- comparto 15

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Riqualificazione insediativa e l'inserimento di attrezzature di interesse
sovracomunale**

Superficie totale comparto 27.854,27 mq - It = 0,87 mc/mq

N.B.-L'indice territoriale non tiene conto delle volumetrie relative agli standard che saranno oggetto di specifico progetto di iniziativa pubblica, all'interno delle superfici assegnate nel comparto ed in riferimento alle normative di settore.

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Lotto Residenziale (1/4 sup. tot. Comparto)

Superficie totale = 6.963,57 mq di cui:

- **1/3 sup. coperta = mq 2.321,19** pari a mc 24.372,49 complessivi - **If =3,5 mc/mq**
 - totale 3 piani fuori terra - Hmax 10,50 m
 - piano terra Hmax 4 m, a destinazione d'uso commerciale-depositi;
 - piani superiori (2) Hmax 3 m, a destinazione d'uso residenza-uffici
 - volume residenziale (due piani) pari a mc 15.087,73 per un numero di 147 abitanti insediabili.
- **2/3 sup. scoperta= mq 4.642,38** da destinarsi a posti auto, verde, percorsi pedonali e spazi di aggregazione.
 - parcheggi per i residenti min 1 mq/10 mc
 - parcheggi per le attività commerciali min 0.8 mq/mq

Superfici per servizi di livello sovracomunale

- **Lotto per Piscina 10.075,59 mq di cui:**
 - **1/5 sup. coperta** pari a 2015,12 mq
 - **4/5 sup. scoperta** pari a 8140,47 mq da destinarsi a posti auto, verde, percorsi pedonali
- volume max 16120,94 mc
H max 8,00 m
If =1.59 mc/mq

Superfici per standards

- **Superficie parcheggi 1.494,70 mq**
- **Superficie verde 6.782,00 mq**

Ulteriori superfici da cedersi per

- **Piazze e strade 2.538,40 mq**

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

• **elementi indicativi**

forma della piazza, tipologia edilizia

• **elementi prescrittivi**

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

Macchiaroli- comparto 16

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Riqualificazione insediativa ed adeguamento degli standards**

Superficie totale comparto 31.336,34 mq - It = 0,87 mc/mq

N.B.-L'indice territoriale non tiene conto delle volumetrie relative agli standard che saranno oggetto di specifico progetto di iniziativa pubblica all'interno delle superfici assegnate nel comparto ed in riferimento alle normative di settore.

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Lotto Residenziale (1/4 sup. tot. Comparto)

Superficie totale = 7.834,08 mq di cui:

- **1/3 sup. coperta = mq 2.611,00** pari a mc 27.415,00 complessivi - **If =3,5 mc/mq**
 - totale 3 piani fuori terra - Hmax 10,50 m
 - piano terra Hmax 4 m, a destinazione d'uso commerciale-depositi;
 - piani superiori (2) Hmax 3 m, a destinazione d'uso residenza-uffici
 - volume residenziale (due piani) pari a mc 15.666,00 per un numero di 156 abitanti insediabili.
- **2/3 sup. scoperta= mq 4.810,99** da destinarsi a posti auto, verde, percorsi pedonali e spazi di aggregazione.
 - parcheggi per i residenti min 1 mq/10 mc
 - parcheggi per le attività commerciali min 0.8 mq/mq

Superfici per standards

- **Superficie parcheggi 3.739,98 mq**
- **Superficie verde 8.630,84 mq**
- **Superficie attrezzatura di interesse comune 5.817,97mq**

Ulteriori superfici da cedersi per

- **Piazze e strade 3.430,66 mq**

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

• **elementi indicativi**

forma della piazza, tipologia edilizia

• **elementi prescrittivi**

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

Macchiaroli- comparto 17

Viene accorpato al Comparto 16

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Rafforzamento degli standards**

Superficie totale comparto 2470,41 mq

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Superfici per standards

- Superficie verde 2470,41 mq

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

- **elementi indicativi**

forma della piazza, tipologia edilizia

- **elementi prescrittivi**

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

Macchiaroli- comparto 18

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Riqualificazione insediativa ed adeguamento degli standards**

Superficie totale comparto 42.988,97mq - It =0,87 mc/mq

N.B.-L'indice territoriale non tiene conto delle volumetrie relative agli standard che saranno oggetto di specifico progetto di iniziativa pubblica all'interno delle superfici assegnate nel comparto ed in riferimento alle normative di settore.

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Lotto Residenziale (1/4 sup. tot. Comparto)

Superficie totale = 10.700,00 mq di cui:

- 1/3 sup. coperta = mq 3.566,66 pari a mc 37.450,00 complessivi - If =3,5 mc/mq
- totale 3 piani fuori terra - Hmax 10,50 m
-piano terra Hmax 4 m, a destinazione d'uso commerciale-depositi;
-piani superiori (2) Hmax 3 m, a destinazione d'uso residenza-uffici
-volume residenziale (due piani) pari a mc 21.399,90 per un numero di 213 abitanti insediabili.
- 2/3 sup. scoperta= mq 7.164,83 da destinarsi a posti auto, verde, percorsi pedonali e spazi di aggregazione.
- parcheggi per i residenti min 1 mq/10 mc
-parcheggi per le attività commerciali min 0.8 mq/mq

Superfici per standards

- Superficie parcheggi 5.812,85 mq
- Superficie verde 12.102,26 mq
- Superficie attrezzatura per l'istruzione 5918,32 mq

Ulteriori superfici da cedersi per

- Piazze e strade 8.408,30 mq

Negli interventi di trasformazione nel comparto, vanno rispettati i seguenti:

• elementi indicativi

forma della piazza, tipologia edilizia

• elementi prescrittivi

allineamenti, posizione lotto residenziale, parametri urbanistico edilizi ed indici, posizione percorsi pedonali, posizione spazi di aggregazione, superfici per standards e per opere di urbanizzazione secondaria.

AREA PIP - comparto 20

**Area suscettibile alla trasformazione destinata a:
Insediamento di attività artigianali ed industriali**

Superficie totale comparto 12.309,00 mq

N.B.- L'indice territoriale non viene definito in questa sede, in quanto i singoli comparti saranno oggetto di specifico progetto di iniziativa pubblica all'interno delle superfici assegnate nel comparto ed in riferimento alle normative di settore. I PUA, definiranno, nell'ambito della normativa di settore, le superfici per gli standards urbanistici e per la viabilità, nonché le superfici da assegnare ai lotti produttivi.

IL comparto è stato specificamente individuato quale ampliamento dell'area

IL COMPARTO SI COMPONE DI:

Lotto per servizi ecologico/ambientali

Superficie totale = 12.309,00 mq di cui:

- superficie massima copribile, max 50%
- Superficie scoperta di pertinenza del singolo lotto, per strada di accessi, piazzale privato, parcheggi minimo 40%
- Superficie scoperta per verde privato o altre superfici permeabili, max 10%
- H Max 10,50 m
- Numero massimo dei piani 3
- Distanza dai confini delle costruzioni 5 ml oppure a confine, previo accordo tra le parti

All'interno dei lotti, sono ritenute compatibili le seguenti funzioni:

- Residenziali (relativamente all'alloggio per il custode e per una superficie utile non superiore a 150 mq)
 - Artigianali produttive
 - Industriali di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
 - Commerciali
 - Direzionali e di servizio